

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Visokošolski program Geodezija,
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:
Judita Bartolovič

Od investicijske namere do vpisa v uradne evidence

Diplomska naloga št.: 203

Mentor:
izr. prof. dr. Albin Rakar

Ljubljana, 5. 7. 2006

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Bartolovič Judita izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
" OD INVESTICIJSKE NAMERE DO VPISA V URADNE EVIDENCE ".

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske
separatorke FGG .

Ljubljana, 19.06.2006

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332:349.4:528.44:69 (043.2)
Avtor: Judita Bartolovič
Mentor: izr. prof. dr. Albin Rakar
Naslov: Od investicijske namere do vpisa v uradne evidence
Obseg in oprema: 64 strani, 9. slik, 3. preglednice

Ključne besede: investicijska namera, lokacijska informacija geodetske
podlage, projekt za gradbeno dovoljenje, gradbeno
dovoljenje, geodetski načrt

Izvleček:

V diplomski nalogi so po kronološkem zaporedju predstavljene vse potrebne aktivnosti in postopki od investicijske namere do vpisa objekta v uradne evidence, pri katerih sodeluje geodetska služba in stroka in sicer na primeru gradnje novega objekta.

Povzeta je tudi veljavna zakonodaja, ki predpisuje sestavine projektne in tehnične dokumentacije, povezane z geodetsko stroko.

BIBLIOGRAPHIC – DOKUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332:349.4:528.44:69 (043.2)

Author: Judita Bartolovič

Supervisor: Assoc. Prof. dr. Albin Rakar

Title: From investment intention to registration into the official record

Notes: 64 p., 9 fig., 3 tab.

Key words: investment intention, planing information, geodetic plans, project for building permit, building permit

Abstract:

In this diploma work there are presented all the necessary activities and procedures chronologically, from investment intention to registration of the building into the official record, in which co-operate geodetic service and profession in fact in the case of building a new objects.

There is also a summary of the current legislation, which directs the components of project and technical documentation, connected with the geodetic profession.

ZAHVALA

Za strokovne nasvete in pomoč pri izdelavi diplomske naloge se iskreno zahvaljujem
prof. Albin-u Rakar-ju.

Hkrati bi se zahvalila tudi vsem, ki so mi na kakršenkoli način stali v času študija ob strani.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE	2
3	DELOVNI POSTOPEK IN METODA DELA	3
4	INVESTICIJSKA NAMERA TER PRIKAZ OSNOVNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA IN NJEGOVE UMESTITVE V PROSTOR	6
4.1	Umestitev nadomestnega dvo-stanovanjskega objekta v prostor	6
4.2	Osnovne značilnosti nadomestnega dvo-stanovanjskega objekta	10
5	RAZPOLOŽLJIVE GEODETSKE PODLAGE IN SPREJETI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU PREDVIDENE GRADNJE OBJEKTA	11
5.1	Prostorski izvedbeni akti Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor	
5.2	Prostorski izvedbeni akti Zakona o urejanju naselij (ZureP-1)	16
5.3	Prikaz in povzetek prostorskih aktov na območju predvidene gradnje	19
6	POMEN IN VLOGA GRADBENEGA DOVOLJENJA PRI GRADNJI OBJEKTOV	23
7	PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	25
	7.1 Zahteva (54. člen ZGO – 1)	25
	7.2 Dokazilo o pravici graditi (56. člen ZGO – 1)	26
	7.2.1 Potek pridobitve lastninske pravice na zemljišču	27
	7.2.2 Potek izvedbe postopka ureditve meje in parcelacije v konkretnem primeru:	29

7.3	Projektna dokumentacija	34
7.3.1	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja	35
	Obvezni del projekta (57. člen ZGO – 1)	35
	Posebni del projekta (58. člen ZGO – 1)	43
7.4	Ugotovitveni postopek in izdaja odločbe (60.-70. člen ZGO – 1)	52
8	ZAKOLIČENJE OBJEKTA (80. IN 81.. ČLEN ZGO – 1)	57
9	IZMERA NOVEGA STANJA IN VPIS V URADNE EVIDENCE(16. IN 93. ČLEN ZGO – 1)	59
9.1	Vpis v zemljiški kataster	60
9.2	Vpis v kataster stavb	61
9.3	Vpis objekta v register prostorskih enot	62
10	ZAKLJUČEK	63
11	VIRI	65
12	KAZALO PRILOG	67

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica št.1: Gabariti nadomestnega objekta – ene enote

Preglednica št.2: Splošni podatki o nameravani gradnji

Preglednica št.3: Parametri gradbene parcele

KAZALO SLIK

Slika št.1: Prikaz zemljišča na katerem bo stal novozgrajeni objekt

Slika št.2: Prikaz obravnavane parcele na izseku digitalne kopije katastrskega načrta

Slika št.3: Prikaz obravnavane parcele in novozgrajenega objekta na izseku digitalne kopije katastrskega načrta

Slika št.4: Izsek iz kartografskega dela lokacijske informacije

Slika št.5: Grafični izsek iz Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v merilu 1:50000

Slika št.6: Prikaz parcele pred postopkom ureditve meje in parcelacije

Slika št.7: Prikaz parcele po ureditvi meje in parcelacije

Slika št.8: Izsek geodetskega načrta

Slika št.9: Izsek zakoličbenega načrta

1 UVOD

Marsikdo si v življenju želi zgraditi hišo in si v njej ustvariti družino. Gradnja lastne hiše je eden izmed največjih projektov, s katerim se posameznik sreča v svojem življenju. Sicer je to danes najpogostejši način reševanja stanovanjskega problema, in hkrati tudi najdražja pot do lastnega doma, ki zahteva poleg denarja tudi veliko truda in časa.

Od investitorjeve pobude do dovoljenja za poseg v prostor je časovno opredeljen in postopkovno definiran proces. V tem procesu sodelujejo poleg investitorja tudi geodet, projektant, izvajalec ter posamezne pristojne institucije.

Vsak izmed naštetih predstavlja nek delček v procesu graditve objekta, ki na koncu skupaj tvorijo celoto (novozgrajeni objekt).

Vsaka gradnja objekta se prične z investicijsko namero investitorja, ki mora imeti oz. si pridobiti lastninsko ali drugo stvarno pravico na željenem zemljišču. Pridobiti si mora tudi lokacijsko informacijo, iz katere razbere ali je zemljišče zazidljivo in če je, za kakšen namen in pod katerimi pogoji. Vsekakor pa je lokacijska informacija potrebna tako geodetu, kot projektantu. Pomemben podatek, razbran iz lokacijske informacije je tudi ta, na katerem območju (PUP- prostorski ureditveni pogoji , PIN- prostorski izvedbeni načrt, lokacijski načrti,...) je predvidena gradnja objekta.

Projektno dokumentacijo, da investitor v izdelavo projektantu, kjer je sestavni del tudi geodetski načrt obstoječega stanja zemljišča. Geodetski načrt obstoječega stanja izvede pristojno geodetsko podjetje.

Po izdelavi projektne dokumentacije investitor poda zahtevo oz. vlogo z vsemi potrebnimi sestavinami na pristojno upravno enoto. Upravna enota projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja pregleda in ob pravilnosti le tega izda odločbo gradbenega dovoljenja.

Po pravnomočnosti odločbe gradbenega dovoljenja lahko začne investitor z gradnjo objekta. Pri tem nastopi geodetsko podjetje, ki najprej izvrši zakoličbo objekta, pri tehničnem pregledu in uporabnem dovoljenju pa geodetski načrt obstoječega stanja. Na koncu se izdela na zahtevo lastnika še vpis v uradne evidence, ki je potreben zaradi pridobitve hišne številke.

2 NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE

V diplomski nalogi so v kronološkem zaporedju predstavljeni aktivnosti in postopki, ki so potrebni pri gradnji manj zahtevnega objekta, in sicer od pridobitve lastninske pravice na nepremičnini do vpisa na novo zgrajenega objekta v uradne evidence.

Osnovni namen diplomske naloge je predvsem prikazati celotno vlogo geodeta in geodetskega podjetja pri gradnji objekta, ter naloge investitorja, projektanta in upravnih enot.

3 DELOVNI POSTOPEK IN METODA DELA

V diplomski nalogi je predstavljena vloga geodetske službe in stroke, ki zagotavlja geodetske storitve pred, med in po gradnji objekta.

Geodetski postopki, ki se izvajajo od pridobitve lastninske pravice, do pridobitve hišne številke so naslednji:

- ureditev meje in parcelacija
- geodetski načrt obstoječega stanja
- zakoličba objekta
- vpis v uradne evidence

Pri izdelavi projektne dokumentacije in geodetskih storitev, ki so bili izvedena na primeru manj zahtevnega objekta so bili upoštevani naslednji zakoni in podzakonski akti:

- **Zakon o graditvi objektov (ZGO – 1, Uradni list, RS, št.102/04)**

Zakon o graditvi objektov ureja pogoje za graditev vseh objektov in določa bistvene zahteve, njihovo izpopolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ter ureja druga vprašanja povezana z graditvijo objektov.

- **Zakon o urejanju prostora (ZureP – 1, Uradni list, RS, št.110/02)**

Zakon o urejanju prostora ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljenja zemljišč za gradnjo ter vodenja sistema zbirk prostorskih podatkov.

- **Zakon o geodetski dejavnosti (ZgeoD, Uradni list, RS, št.8/00)**

Zakon o geodetski dejavnosti opredeljuje geodetsko dejavnost in določa pogoje za opravljanje te dejavnosti. Ta zakon opredeljuje geodetsko službo kot del geodetske dejavnosti, ki se izvaja v javnem interesu, določa naloge geodetske službe, ureja organizacijo in izvajanje naloge geodetske službe, izdajanje in uporabo geodetskih podatkov ter inšpekcijsko nadzorstvo.

- **Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN)**

Urejanje naselij je urbanistično načrtovanje graditve, širitve in prenove naselij, določanje pogojev za prenos načrtovanih objektov in naprav v prostoru ter urbanistični nadzor nad njihovim izvajanjem.

- **Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, Uradni list, RS, št.52/2000, 37/2002)**

Ta zakon ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot ter urejanje in spreminjanje mej zemljiških parcel. Evidentiranje nepremičnin po tem zakonu obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra in katastra stavb.

- **Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP,Uradni list, RS, št.80/99, 70/00, 52/02)**

Po tem zakonu morajo postopati upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, kadar v upravnih stvareh, neposredno uporabljajoč predpise, odločajo o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank.

- **Pravilnik o urejanju in spreminjanju mej parcel, ter evidentiranju mej parcel v zemljiški kataster (Uradni list, RS, št.1/04)**

Ta pravilnik ureja način evidentiranja mej parcel, način ugotavljanja katastrskih mej, način označitve mej v naravi, določa natančnost določitve zemljiškokatastrskih točk, pogoje in način določanja zemljiškokatastrskih točk v lokalnih koordinatnih sistemih, minimalne zahteve za načrt in opis predvidene parcelacije ter sestavine elaboratov ureditve meje, parcelacije, izravnave meje, komasacije ter določitve mej območja pravnega režima.

- **Pravilnik o geodetskem načrtu(Uradni list, RS, št.40/04)**

Ta pravilnik določa vsebino, izdelavo in uporabo geodetskega načrta, podrobnejšo vsebino geodetskega načrta za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta, geodetskega načrta novega stanja zemljišča in geodetskega načrta za pripravo državnega in občinskega lokacijskega načrta.

- **Pravilnik o obliki lokacijske informacije in načinu izdaje (Uradni list, RS, št.35/03)**

Ta pravilnik določa obliko lokacijske informacije in ureja druga vprašanja povezana z njeno izdajo in podatki, ki jih mora vsebovati glede na namen, za katerega se lokacijska informacija potrebuje.

- **Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list, RS, št.66/04)**

Ta pravilnik določa podrobnejšo vsebino projektne in tehnične dokumentacije, način njene izdelave in vrste načrtov, ki jo sestavljajo in se uporabljajo za posamezne vrste stavb in gradbenih inženirskih objektov, glede na namen njene uporabe.

Vse potrebne aktivnosti in postopki od investicijske namere do vpisa objekta v uradne evidence, pri katerih sodeluje tudi geodetska služba in stroka so v kronološkem zaporedju prikazani na primeru gradnje dvostanovanjskega nadomestnega objekta v naselju Kamnik pod Krimom .

4 INVESTICIJSKA NAMERA TER PRIKAZ OSNOVNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA IN NJEGOVE UMESTITVE V PROSTOR

Investitorjeva investicijska namera je gradnja nadomestnega dvo-stanovanjskega objekta, ki bo stal na mestu gospodarskega poslopja. Gospodarsko poslopje se je porušilo pozimi leta 2001. Investitor, bo gradil eno enoto v dvo-stanovanjskem objektu - dvojček, ki je po Zakonu o graditvi objekta kategoriziran kot manj zahtevni objekt.

4.1 Umestitev nadomestnega dvo-stanovanjskega objekta v prostor

Obstoječa gručasto zasnovana domačija se nahaja na varovanem območju vaškega jedra (register kulturne dediščine št. predloga 510696) pri katerem morajo biti upoštevani kulturno varstvenimi pogoji. Idejna zasnova nameravane gradnje je bila potrjena s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine (ZVKDS).

Za območje je značilno oblikovanje morfološkega vzorca s samostojnimi stanovanjskimi hišami in gospodarskimi poslopji, ki skupaj tvorijo gručasto oblikovane domačije, nanizane okoli kmečkega dvorišča. Vaško jedro nima pravilne notranje zasnove, zasnova je nehomogena, domačije so različno oddaljene druga od druge in se v večini primerov med seboj ne stikajo. Veliko objektov ima še ohranjene identitetne značilnosti stavbne dediščine obravnavane arhitekturne regije.

Samo zemljišče, na katerem se bo gradil objekt, se nahaja na prisojnem, nagnjenem terenu. Višinska razlika območja v dolžini cca 45.00m je približno 2.80m. Zemljišče ob obstoječem gospodarskem poslopiju, ki se je zaradi dotrajanosti porušilo pozimi 2001 je travnato, delno urejeno kot sadovnjak z visokodebelnim sadnim drevjem, kot je razvidno v nadaljevanju iz slike št.1.

Slika št.1 prikazuje območje vaškega jedra, v katerem se bo gradil predvideni objekt. Iz slike je razviden tudi dostop na severni strani obravnavanega zemljišča, sosednji objekti, naklon streh in vrste kritine okoliških objektov, kar je bil pomemben podatek zlasti projektantu, ki je izdelal projektno dokumentacijo. Saj se mora novozgrajeni objekt po danih pogojih ZVKDS-ja vključevati v vaško jedro.



Slika št.1: Prikaz zemljišča na katerem bo stal novozgrajeni objekt

Spodaj predstavljeni sliki prikazujeta del digitalne kopije katastrskega načrta pred umestitvijo objekta v prostor in druga slika z umestitvijo objekta v digitalno kopijo katastrskega načrta.



Slika št.2: Prikaz obravnavane parcele na izseku digitalnega katastrskega načrta



Slika št.3: Prikaz obravnavane parcele in novozgrajenega objekta na izseku digitalnega katastrskega načrta

4.2 Osnovne značilnosti nadomestnega dvo-stanovanjskega objekta

Nadomestni objekt bo ohranjal podolgovato tlorisno zasnovo, podobno kot porušeni gospodarski objekt; ohranjen bo višinski gabariti P + M z naklonom strehe 40° in smerjo slemena Vzhod – Zahod, kar je bil pogoj Zavoda za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju ZVKDS).

Objekt se v svoji zasnovi deli na dve ločeni, enako veliki stanovanjski enoti, ki nista podkleteni. Razporeditev prostorov je v obeh stanovanjskih enotah enaka. V pritličju so predvideni dnevni bivalni prostori, večja dnevna soba v neposredni povezavi z jedilnico in kuhinjo, manjša kopalnica ter servisni prostori; kurilnica, shramba in utility med seboj povezani z manjšo predsobo. V mansardnem delu sta predvideni dve otroški sobi, spalnica, manjša soba in kopalnica, dostopno preko večje predsobe s stopniščem.

Spodnja preglednica nam prikazuje dimenzije nadomestnega objekta z razčlenjenim opisom tlorisa in značilnosti strehe.

Preglednica št.1: Gabariti nadomestnega objekta – ene enote

<i>Tlorisne enote stanovanjskega dvojčka:</i>	stanovanjska hiša:	8.40m × 8.60
	izidek sever	1.30m x 9.40m
	izidek jug:	1.40m x 9.40m
<i>Etažnost:</i>	Vertikalni gabarit:	P + M
	Višina slemena:	7.55m
	Višina kapi	2.95m
	naklon strehe	40° – simetrična dvokapnica opremljena z farčadami ter smerjo slemena V – Z

5 RAZPOLOŽLJIVE GEODETSKE PODLAGE IN SPREJETI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU PREDVIDENE GRADNJE OBJEKTA

Postopek za izdajo gradbenega dovoljenja predstavljen v diplomski nalogi je bil izveden na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor.

Namreč, do uveljavitve strategije prostorskega razvoja Slovenije ostanejo v veljavi prostorske sestavine dolgoročnega plana Republike Slovenije za obdobje od 1986 leta do leta 2000 in prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije za obdobje od 1986 leta do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorski plan Slovenije).

Po pridobitvi lokacijske informacije iz Občine Brezovica je investitor ugotovil, da za območje, kjer je nameravana gradnja še ni bil sprejet izvedbeni prostorski akt katerega določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr. in 58/03 – ZZK-1, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1), zato se za izvedbene prostorske akte po določbah pravilnika o tehnični in projektni dokumentaciji štejejo:

- za državni lokacijski načrt:
 - prostorski izvedbeni načrt iz 41. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01-ZPPreb in 23/02 – odločba US, v nadaljnjem besedilu: ZUN), ki govori o sprejetju srednjeročnega družbenega plana
 - lokacijski načrt za območje graditve avtocest in druge infrastrukturne objekte državnega pomena, ki jih določajo prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana RS,
 - lokacijski načrt v zvezi z graditvijo objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 111/01) in
 - lokacijski načrt iz Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 21/02);
- za občinski lokacijski načrt:
 - prostorski izvedbeni načrt ter

- za občinski prostorski red:
 - prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990, sprejete na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84 in 15/89) in Zakona o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90 in 85/00), skupaj s prostorskimi ureditvenimi pogoji ter
 - prostorski ureditveni pogoji iz prehodne določbe 16. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/93 in 47/93, v nadaljevanju: ZUN-ČG).

5.1 Prostorski izvedbeni akti Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor

V skladu z 23.členom Zakona o urejanju prostora in drugih posegov v prostor se prostorski izvedbeni akti pripravljajo na podlagi podatkov o naravnih lastnostih prostora in o obstoječi in predvideni rabi prostora ter ob upoštevanju strokovnih podlag, ki so bile pripravljene za dolgoročni in srednjeročni družbeni plan ter posebnih strokovnih podlag, ki so določene v programu priprave prostorskih izvedbenih aktov.

S posebnimi strokovnimi podlagami iz prejšnjega odstavka se podrobneje razčlenijo naravne lastnosti in ustvarjene razmere na območju, za katero se pripravlja prostorski izvedbeni akt, ugotovijo vplivi predvidenih prostorskih ureditev na okolje ter možnosti za realizacijo odločitev, sprejetih v srednjeročnih družbenih planih.

Prostorski izvedbeni akti po Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor so:

- prostorski ureditveni pogoji
- prostorski izvedbeni načrti.

Območja občine, za katera ni predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov, ter območja, za katera je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov, pa ti načrti še ne bodo sprejeti v tekočem planskem obdobju, se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji.

Prostorski ureditveni pogoji se v skladu z 25. členom Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor pripravijo za posamezno prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje izven ureditvenih območij naselij, za ureditveno območje naselja ali za posamezno funkcionalno zaokroženo območje v naselju.

Na ureditvenih območjih naselij ali posameznih funkcionalno zaokroženih območjih v naseljih, ki se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji, so dopustne le komunalne ureditve in adaptacije, dozidave ali nadzidave ter dopolnilne gradnje objektov (novogradnja objekta ali naprave v strnjeno zazidanem območju naselja na stavbnem zemljišču, na katerem je mogoče zgraditi le posamičen objekt oziroma napravo, ki je nujno potrebna za vzdrževanje obstoječe gradbene strukture ali za bivanje in delo prebivalcev na teh območjih).

S prostorskimi ureditvenimi pogoji se ob upoštevanju strokovnih podlag podrobneje določajo urbanistični, oblikovalski in drugi pogoji za posege v prostor ter ukrepi za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja, zlasti pa:

- merila in pogoji za graditev ali prenovo objektov in naprav glede na njihovo lego, funkcijo, velikost in oblikovanje;
- merila in pogoji za izvajanje drugih posegov, ki trajno spreminjajo prostor;
- merila za določanje gradbenih parcel;
- merila in pogoji za komunalno urejanje stavbnih zemljišč;
- merila in pogoji za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja;
- druga merila in pogoji za usklajevanje različnih interesov pri gradnji objektov ali naprav oziroma pri drugih posegih v prostor.

Prostorski ureditveni pogoji so podlaga za pripravo lokacijske dokumentacije za posamezen objekt ali drug poseg v prostor na območju, ki ga urejajo.

S prostorskimi izvedbenimi načrti se v skladu z 27 členom Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor urejajo tista območja, ki so s srednjeročnim družbenim planom predvidena za graditev, širitev ali prenovo naselij ter za izvajanje drugih posegov v prostor.

Prostorski izvedbeni načrti so:

- zazidalni načrti za nova naselja ali za posamezna območja znotraj ureditvenih območij naselij ter za turistična in industrijska območja zunaj ureditvenih območij naselij;
- ureditveni načrti za prenovo, dopnilo gradnjo in komunalno asanacijo v ureditvenih območjih naselij in v drugih poselitvenih območjih, za urejanje zelenih in rekreacijskih površin ter, za urejanje drugih posegov v prostor, ki niso graditev;
- lokacijski načrti za posamezne infrastrukturne objekte in naprave.

S prostorskimi izvedbenim načrtom se podrobneje določijo urbanistični, oblikovalski, gradbeno tehnični, tehnološki in drugi pogoji za zagotovitev ustreznih bivalnih, delovnih in proizvodnih razmer ter ukrepi za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednost človekovega okolja. S prostorskim izvedbenim načrtom se tudi podrobneje določijo pogoji za opremljanje s prometnimi, energetske, komunalnimi in drugimi infrastrukturnimi objekti in napravami, ki so potrebni za normalno bivanje in delo na obravnavanem območju. Prostorski izvedbeni načrt je podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja ter za parcelacijo zemljišč.

Prostorski izvedbeni načrt povzema usmeritev iz dolgoročnega plana družbenopolitične skupnosti in odločitve iz srednjeročnega družbenega plana, ki se nanašajo na obravnavano območje.

Pri pripravi prostorskih izvedbenih načrtov se upoštevajo obstoječe komunalne gradnje ter ugotovitve v strokovnih podlagah, ki so bile pripravljene za dolgoročni in srednjeročni družbeni plan.

Na podlagi usmeritev iz dolgoročnega plana družbenopolitične skupnosti in odločitve iz srednjeročnega družbenega plana, ki se nanašajo na obravnavano območje ter ugotovitev se v prostorskem izvedbenem načrtu določijo prostorski pogoji za realizacijo planskih odločitev ter se na njihovi osnovi razčlenijo in prikažejo:

- vplivi, povezave in soodvisnosti s sosednimi območji;

- rešitve in ukrepi za varovanje in urejanje krajinskih značilnosti, dobrin splošnega pomena in plodne zemlje;
- rešitve za varstvo in izboljševanje bivalnega in delovnega okolja; - potrebne vodnogospodarske ureditve;
- zasnova ureditve zelenih površin;
- načrt gradbenih parcel;
- tehnični elementi za zakoličenje objektov in parcel;
- ocena stroškov za izvedbo načrta;
- etape izvajanja načrta.

Prostorski izvedbeni načrt vsebuje tudi obrazložitev in soglasja, ki so jih v skladu z zakonom dali pristojni organi, organizacije in skupnosti.

Prostorski izvedbeni načrt ima v posebni prilogi prostorske ureditve in ukrepe za obrambo in zaščito, ki obsegajo tudi zaklanjanje prebivalstva, materialnih in drugih dobrin.

5.2 Prostorski izvedbeni akti Zakona o urejanju naselij (ZureP-1)

Z urejanjem prostora v občinski pristojnosti se v skladu s temeljnimi določbami tega zakona ter z usmeritvami strateških prostorskih aktov države določa raba prostora in prostorske ureditve lokalnega pomena. Z urejanjem prostora v občinski pristojnosti se določijo tudi pogoji prostorskega načrtovanja in umeščanja objektov v prostor, ki jih predpisujejo režimi varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin, ohranjanja kulturnih spomenikov lokalnega pomena in druge kulturne dediščine ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami na lokalni ravni.

Prostorske ureditve se določajo in načrtujejo s prostorskimi akti.

Prostorski akti in druge odločitve o zadevah urejanja prostora morajo temeljiti na predpisih, analizah in strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora in okolja, na analizah razvojnih možnosti ter drugih pogojih in usmeritvah za razvoj posameznih dejavnosti v prostoru, opredeljenih v razvojnih in drugih dokumentih ter drugih strokovnih podlagah, na analizah medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru ter na geodetskih, statističnih in drugih podatkih s področja urejanja prostora.

Glede na namen ločimo dva prostorska akta:

- strateški in
- izvedbeni prostorski akti.

Strateški prostorski akti so strategija prostorskega razvoja Slovenije, prostorski red Slovenije, regionalna zasnova prostorskega razvoja in strategija prostorskega razvoja občine.

Izvedbeni prostorski akti so državni in občinski lokacijski načrt ter prostorski red občine.

Prostorski akti so lahko državni, občinski in skupni prostorski akti.

- državni prostorski akti
 - strategija prostorskega razvoja Slovenije
 - prostorski red Slovenije
 - državni lokacijski načrti
- občinski prostorski akti
 - strategija prostorskega razvoja občine, z urbanistično in krajinsko zasnovo
 - prostorski red Občine
 - Občinski lokacijski načrti

Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. V povezavi z drugimi temeljnimi državnimi razvojnimi dokumenti določa strateške usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru in izhodišča za koordinacijo njihovih razvojnih politik v prostoru. Razvojni dokumenti posameznih območij in dejavnosti ne smejo biti v nasprotju s strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

Prostorski red Slovenije določa v skladu s strategijo prostorskega razvoja Slovenije temeljna pravila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni. Prostorski red Slovenije lahko določa za celotno območje države ali njena posamezna območja tudi podrobnejša pravila za urejanje prostora, s katerimi se zagotavlja enotno izvajanje tega zakona ter oblikujejo zahteve v zvezi s prostorskim načrtovanjem ter arhitekturnim in krajinskim projektiranjem glede na značilnosti posameznih območij države. Prostorski red Slovenije sprejme vlada z uredbo.

Z državnim lokacijskim načrtom se podrobneje načrtuje prostorska ureditev državnega pomena. Z njim se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov ter prostorski ukrepi po tem zakonu. Državni lokacijski načrt ne sme biti v nasprotju s strategijo prostorskega razvoja Slovenije in

prostorskim redom Slovenije oziroma z regionalno zasnovo prostorskega razvoja, če je bila ta sprejeta za obravnavano območje.

Strategija prostorskega razvoja občine določa usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru in njihove rabe tako, da so zagotovljeni pogoji za vzdrževanje in usklajevanje razvoja na območju občine. Strategija prostorskega razvoja občine ne sme biti v nasprotju s strategijo prostorskega razvoja Slovenije in prostorskim redom Slovenije.

Prostorski red občine je temeljni prostorsko izvedbeni akt občine. Pripravi se za celotno območje občine in je pravna podlaga za izdajo gradbenih dovoljen na območjih, ki se ne urejajo z lokacijskimi načrti. V svoji vsebini določa pogoje za poseganje v prostor, dovoljeno rabo prostora, varstvene režime in ukrepe za izvajane prostorskega reda. S prostorskim redom se določajo območja, za katere je treba izdelati lokacijski načrt, kakor tudi lokacijski pogoji za postavitev enostavnih objektov, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje.

Namen občinskega lokacijskega načrta je v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine podrobneje načrtovati posamezne prostorske ureditve. Z lokacijskim načrtom se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov, zlasti glede namena, oblike, lege, velikost, ter določijo prostorske ukrepe po tem zakonu.

Prostorski akti nimajo omejitve pri njihovi veljavnosti, kar pa ne velja za lokacijske načrte.

5.3 Prikaz in povzetek prostorskih aktov na območju predvidene gradnje

Zemljišče na katerem je predvidena nadomestna gradnja s spremembo namembnostjo stanovanjskega objekta obravnavajo naslednji veljavni prostorski akti:

- Dolgoročni plan občine in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Občine Brezovica (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 73/98, 81/04)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V 20 Podpeč, V 21 Preserje, V 22 Brezovica in V 46 Vnanje Gorice (Uradni list RS, št. 11/95, 73/98, 21/05)
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljana za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana občine Ljubljana Vič Rudnik za obdobje 1986 – 1990, oboje dopolnitev, za območje Občine Brezovica (Program priprave objavljen v Uradnem listu RS, št. 9/01)

Povzetek prostorskih ureditvenih pogojev glede na lokacijo novozgrajenega objekta

Po dolgoročnem planu se obravnavano zemljišče, parcela št. 3140/7, nahaja znotraj poselitvenega območja VS 21/1, morfološka enota 2D. V ureditvenem območju VS 21/2 in v morfološki enoti 2D so dopustne adaptacije, spremembe namembnosti in rekonstrukcije obstoječih objektov ter nadomestne gradnje na isti lokaciji; vsi posegi morajo biti skladni z urbanističnimi in arhitekturnimi značilnostmi vasi.

Spremembe namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih so dovoljene le, če velikost funkcionalnega zemljišča ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost.

Za objekt, ki se ruši, je treba izdelati posnetek obstoječega stanja tako, da se ugotovi koristna površina in namembnost zgradbe namenjene za rušenje. Prvotni objekt je treba po izgradnji nadomestnega objekta obvezno v skladu z rešitvijo v projektni dokumentaciji v celoti ali delno porušiti

- **Vrste dopustnih objektov glede na namen:**

V morfoloških enotah z oznako 2 so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih objektov,
- gradnja objektov osnovne preskrbe,
- gradnja objektov storitvenih dejavnosti,
- gradnja objektov zdravstva, šolstva in varstva
- gradnja objektov in naprav za potrebe delovanja organizacij in društev,
- gradnja objektov za šport in rekreacijo,
- gradnja sakralnih objektov
- gradnja kmetijskih gospodarskih objektov in hlevov v vaških naseljih oz. zaselkih
- gradnja posamičnih poslovnih, obrtnih, servisnih in gostinskih objektov

Gradbena parcela objekta oz. njegovo funkcionalno zemljišče mora biti v celoti vključeno v območje, kjer je gradnja v skladu z določili tega odloka dopustna.

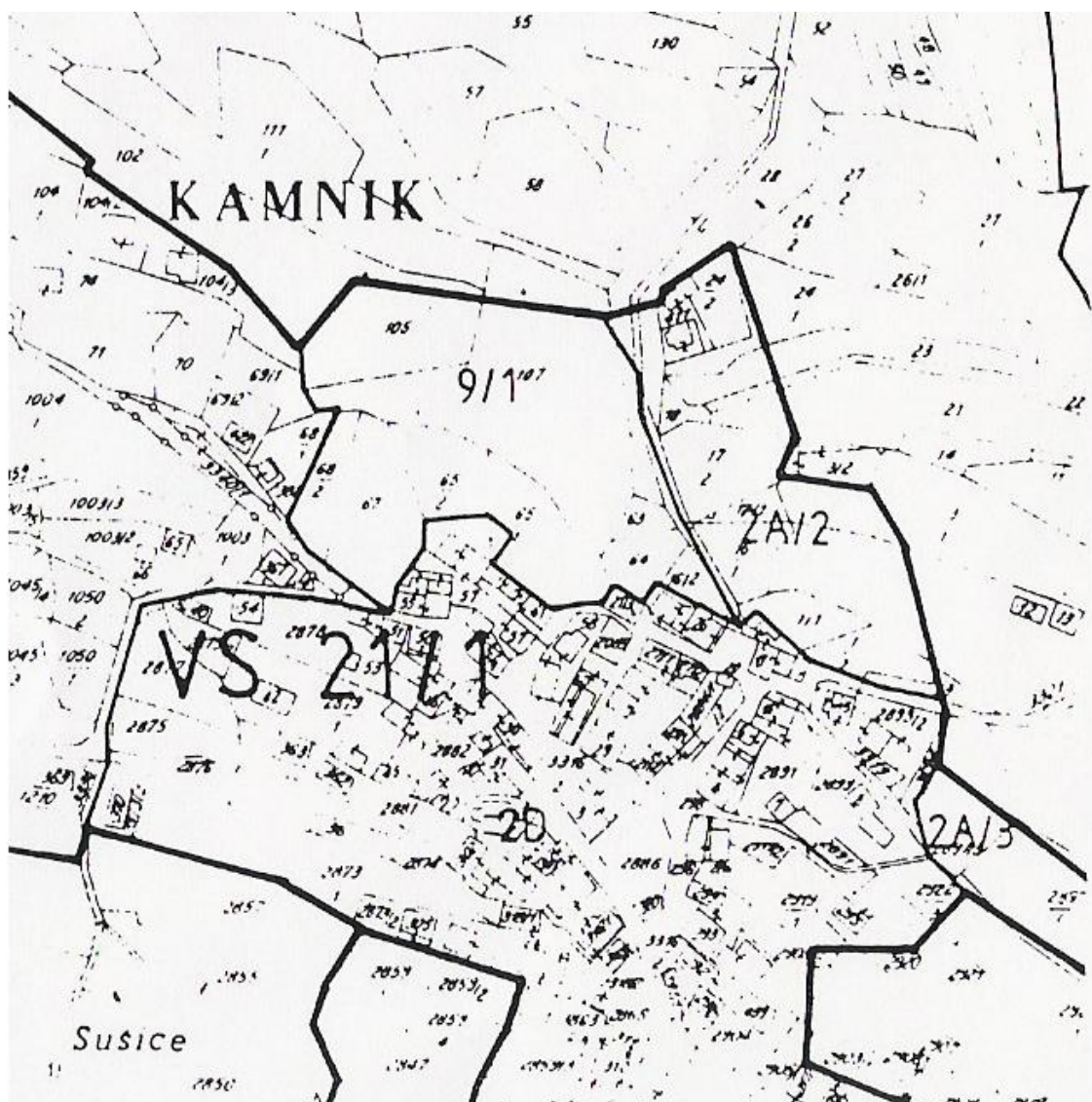
- **Funkcionalna in oblikovna merila:**

Pri novogradnjah, nadzidavah, prizidavah, postavitvi pomožnih objektov in začasnih objektov ter pri drugih posegih v prostor je treba zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja ter se prilagajati ureditvam po:

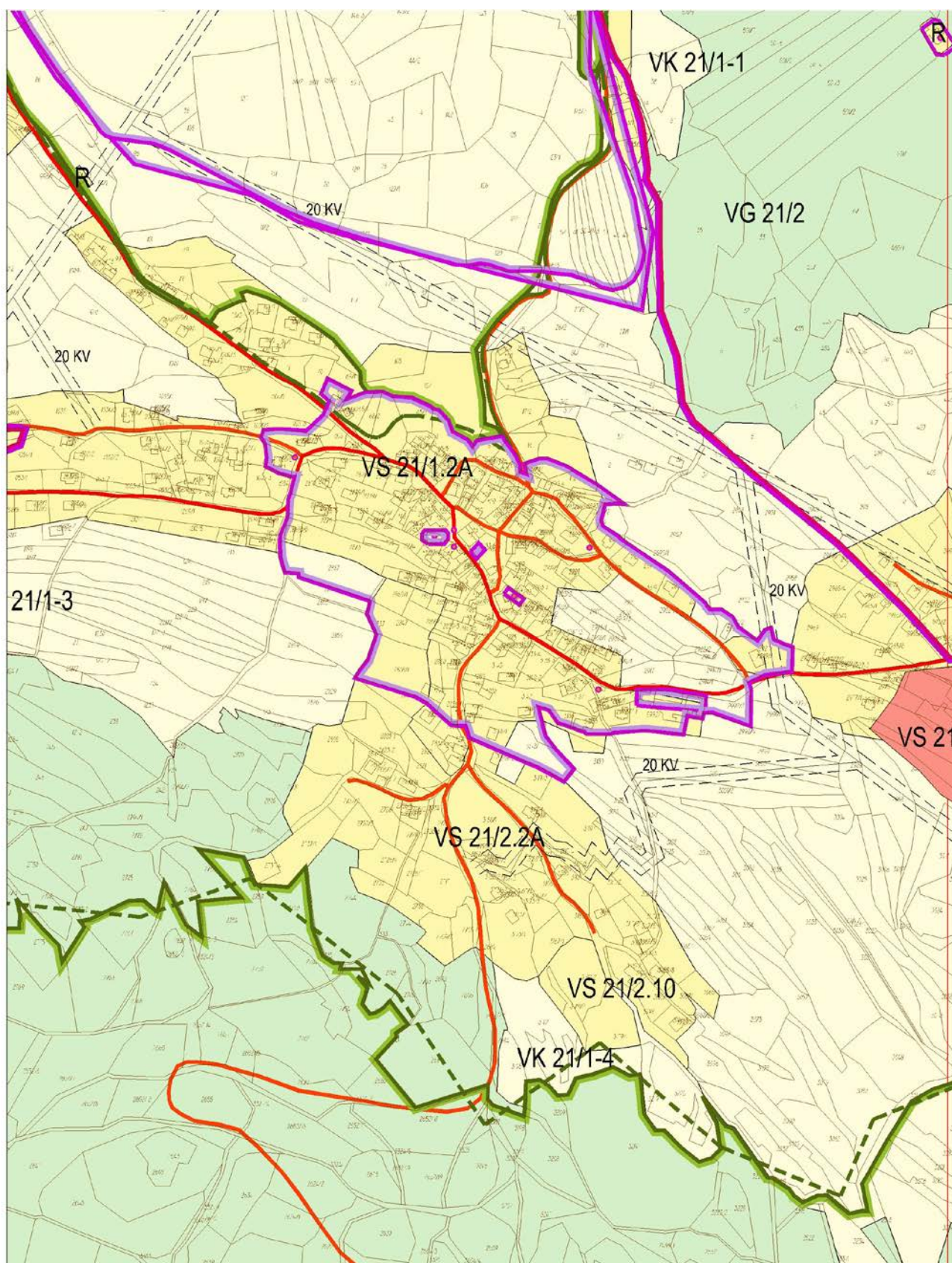
- zasnovi izrabe zemljišč,
- odmiku od sosednjih objektov,
- sestavi stavbnih mas
- višinskim gabaritom in gradbeni črti,
- naklonu streh in smereh slemen,
- razmerju dimenzij in fasad njihovi orientaciji,
- merilu in razporeditvi fasadnih elementov, zlasti oken in vrat,
- barvi in teksturi streh in fasad,
- načinu ureditve odprtega prostora,
- načinu izvedbe ograj in drugih posegov v prostor.

Gradbena parcela je lahko pozidana največ 40%, kar vključuje tako glavni objekt kot tudi vse pomožne objekte.

V nadaljevanju sta prikazani sliki št. 4 in slika št. 5, kateri prikazujeta kartografski izsek iz veljavne urbanistične dokumentacije .



Slika št.4: Izsek iz kartografskega dela lokacijske informacije v merilu 1:5000



Slika št.5: Grafični izsek iz Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih; M 1:5000.

6 POMEN IN VLOGA GRADBENEGA DOVOLJENJA PRI GRADNJI OBJEKTA

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po končanem ugotovitvenem postopku dovoli gradnjo konkretnega objekta in predpiše pogoje, ki jih je potrebno pri gradnji upoštevati (2.člen ZGO-1).

Gradbeno dovoljenje se izda na podlagi projektne dokumentacije oz. projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, katero predloži na upravno enoto investitor. Upravni organ preden izda gradbeno dovoljenje na podlagi soglasij in ostalih listin, ugotavlja ali so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, kot to določa 66. člen Zakona o graditvi objektov .

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ugotavlja naslednje pogoje, kateri so pomembni pri izdaji odločbe gradbenega dovoljenja:

- ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,
- ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,
- ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
- ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana,
- ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in
- ali ima investitor pravico graditi.

Z odločbo, s katero se izda gradbeno dovoljenje, pristojni upravni organ ugotovi, ali je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, ter dovoli takšno gradnjo in predpiše konkretne pogoje, ki jih je pri gradnji potrebno upoštevati. Upravni organ z odločbo gradbenega dovoljenja preprečuje posege v prostor, kateri so v nasprotju z prostorskimi akti. Vse te

informacije upravni organ – referent razbere iz priloženih projektnih pogojev, soglasij in projektne dokumentacije.

Do pravnomočnega gradbenega dovoljenja gradimo, rekonstruiramo in odstranjamo objekte na lastno odgovornost, saj zakon pravi, da se gradnja vsakega objekta prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ki ga izda pristojna upravna enota.

7 PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

7.1 Zahteva (54. člen ZGO – 1)

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve investitor.

V zahtevi oz. vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor navesti naslednje podatke:

- parcelno številko in katastrsko občino zemljišča, kjer se bo izvedla nameravana gradnja ter podatke o
- vrsti objekta glede na namen.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora biti priloženo:

- najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami ,
- dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo ter,
- druge listine, če tako določa zakon.

Če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo objekta, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1967.

Za rekonstrukcije objektov in za gradnjo objektov državnega pomena predpisuje Zakon o graditvi objektov – 1 posebne pogoje glede vrste in vsebine prilog, ki jih je potrebno priložiti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Za izdajo gradbenega dovoljenja na upravno enoto se plača tudi upravna taksa, ki je odvisna od vrednosti objekta.

V prilogi št.1 je primer obrazca Vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, ki je bila vložena na upravno enoto za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja, ki je predstavljen v diplomski nalogi.

7.2 Dokazilo o pravici graditi (56. člen ZGO – 1)

Dokazilo o pravici graditi je ena izmed zahtev, ki jo narekuje Zakon o graditvi objekta in jo je potrebno priložiti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. Gre za dokazilo o lastninski ali drugi stvarni pravici ali o kateri drugi pravici, na podlagi katere lahko investitor na določenem zemljišču oziroma objektu izvaja gradnjo objekta.

Za dokazilo o pravici graditi se šteje:

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini,
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini

Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz zgoraj navedenega podatka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s potrdilom pristojnega sodišča o prejemu ali potrdilom o oddaji vloge po pošti, priporočeno ali brzojavno oziroma na način elektronskega poslovanja.

7.2.1 Potek pridobitve lastninske pravice na zemljišču

Pred gradnjo novega objekta, mora investitor že imeti oziroma si pridobiti parcelo na kateri se bo gradil objekt v kolikor le ta ni v njegovi lasti. Parcelo pridobi na podlagi kupoprodajne pogodbe, darilne pogodbe ali sklepa o dedovanju.

Za sklenitev darilne pogodbe je bil predhodno izveden postopek ureditve meje in parcelacije, katera sta predstavljena v nadaljevanju. Po pridobitvi pravnomočne odločbe dokončne meje in parcelacije sta investitor in darovalec zemljišča sklenila darilno pogodbo ter zemljiškoknjižni predlog na podlagi katerega se je izvršil vpis v zemljiško knjigo.

➤ Postopek ureditve meje in parcelacije

Posamezne naloge v zvezi z evidentiranjem nepremičnin (v nadaljevanju: geodetske storitve) izvajajo samostojni podjetniki posamezniki in gospodarske družbe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje geodetskih storitev, določene z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost (v nadaljevanju: geodetska podjetja).

Geodetske storitve po Zakonu o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot so izvedba postopkov za izdelavo elaboratov in izdelava elaboratov ureditve meje, parcelacije, komasacije, izravnave meje, razmejitve med pravnimi režimi, ugotavljanja dejanske rabe zemljišč, elaborata za vpis stavbe oziroma delov stavbe v kataster stavb, elaborata za združitve delov stavb in izločitev dela stavbe ter obnova mej v naravi.

• Ureditev meje

Ureditev meje je prva in najpomembnejša geodetska storitev. Je lahko samostojen postopek, lahko pa je le izhodiščni – predhodni postopek za ostale postopke (parcelacija, izravnava meje, obnova meje,...). V postopku ureditve meje se uredi meja na podlagi soglasja lastnikov in na podlagi podatkov zemljiškega katastra. V postopku ureditve meje se ureja celotna meja med dvema parcelama ali le del meje.

- **Parcelacija**

Meja parcel se lahko spreminja s parcelacijo, komasacijo ali izravnavo meje. Parcelacija je združitev ali delitev parcel. Pred izvedbo delitve parcel – parcelacijo, morajo biti predhodno urejene meje parcele, ki se jih dotika nova meja, ki nastane z delitvijo. Parcelacija se izvede na podlagi akta državnega organa ali organa lokalne skupnosti.

- Elaborat ureditve meje in parcelacije

Postopek ureditve meje in postopek parcelacije se lahko izvedeta skupaj na podlagi enotnega elaborata, ki vsebuje sestavine elaborata ureditve meje in elaborata parcelacije. Geodetsko podjetje izvede parcelacijo po naročilu stranke in v skladu z aktom državnega organa ali organa lokalne skupnosti.

Strokovna podlaga za uvedbo in izvedbo postopka ureditve meje (ki ga kasneje v okviru upravnega postopka izvede Geodetska uprava) je elaborat ureditve meje, ki ga izdelava geodetsko podjetje na zahtevo oziroma po naročilu stranke.

Vlogo oz. naročilo investitor vloži na geodetsko podjetje. Za izdelavo elaborata ureditve meje mora geodetsko podjetje pridobiti vse razpoložljive podatke iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih iz zbirke listin (podatki iz arhiva – predhodne meritve praviloma na širšem območju, kjer se ureja meja). V primeru, da v arhivu ne obstajajo nobeni podatki, se za določitev meje uporabljajo obstoječi zemljiško katastrski načrti v izvornem merilu.

Poleg teh podatkov geodetska uprava pripravi tudi naslednje podatke:

- kopijo katastrskega načrta
- izrez iz digitalnega katastrskega načrta
- poligonske točke

V roku 14 dneh geodetska uprava pripravi zgoraj naštetе podatke, katere nato obdela geodet v pisarni in kasneje na terenu. Priporočljivo oz. če ne že potrebno je, da geodetsko podjetje že pred postopkom ureditve meje in parcelacije, lahko brez sodelovanja strank, opravi potrebne meritve na terenu. Te meritve so v veliko pomoč pri določitvi poteka katastrske meje ter pri oceni natančnosti in zanesljivosti podatkov, na osnovi katerih bo določena katastrska meja.

Geodetsko podjetje na postopek ureditev meje povabi vse zemljiškoknjižne lastnike (za dokaz o lastništvu zadostuje vložen zemljiškoknjižni predlog) sosednjih parcel, naročnika in lastnika obravnavane parcele. Vabljeni morajo biti (vročilnica ni pogoj) vsaj osem dni pred njeno izvedbo. Če se kateri od lastnikov ne udeleži mejne obravnave, lahko ta poteka brez njegove prisotnosti. Obravnava se mora preložiti le, če se je ne udeleži noben od lastnikov. Lahko pa se odpovejo tudi 8- dnevnemu roku vabljenja, kar se kasneje zabeleži v zapisnik mejne obravnave.

Na vabilo mora geodet navesti naslednje podatke:

- naročnika postopka,
- dan, uro in kraj postopka,
- vabljene udeležence,

vabilu je potrebno dodati tudi ustrezno pooblastilo.

7.2.2 Potek izvedbe postopka ureditve meje in parcelacije v konkretnem primeru:

Pred samim postopkom je geodet izvedel tako imenovano predhodno izmero, s katero je pridobil informacijo o poteku meje v naravi.

Postopek ureditve meje se je izvedel dne 04.07.2004, kjer so bili prisotni vsi mejaši in lastniki obravnavane parcele

Pred pričetkom mejne obravnave, se je strankam v postopku, zaradi lažjega razumevanja postopka ureditve meje, predstavil sam postopek ureditve meje. Seznanjeni so bili s pojmom katastrska meja, z vsebino obrazca odpoved pravici do vabljenja k izjavljanju soglasja s potekom meje in pomen odločbe, ki jo bo na podlagi elaborata ureditve meje in parcelacije izdala geodetska uprava.

V nadaljevanju postopka je geodet strankam na terenu pokazal katastrsko mejo, ki jo je označil že na predhodni izmeri, lahko pa jo bi pokazale tudi stranke to je t.i. pokazana meja, ki pa seveda ne sme odstopati od katastrske oz. mora biti z mejo skladna v okviru natančnosti in zanesljivosti razpoložljivih katastrskih podatkov. Katastrsko mejo oziroma soglasno pokazano mejo (ki ne odstopa od katastrske meje), je geodet na terenu zamejičil z mejnimi znamenji.

Po opravljenem postopku je geodet sestavil zapisnik, katerega so podpisali vsi navzoči lastniki in geodet. Od datuma zadnjega podpisa zapisnika oz. od datuma, ko je geodet končal zapisnik mejne obravnave, je pričel teči šestmesečni rok za vložitev zahteve za izdajo odločbe o ureditvi meje pri pristojni geodetski upravi.

Na zahtevo lastnika se je po končanem postopku ureditve meje izvedla parcelacija obravnavane parcele.

Geodet je po končanem postopku na terenu s pomočjo razdaljemera posnel vse vzpostavljene mejnike. Z izvedeno geodetsko izmero je tako zemljiškokatastrskim točkam določil koordinate v državnem koordinatnem sistemu. V zemljiškem katastru se meja parcel evidentira s koordinatami točk, med katerimi potekajo meje.

Na podlagi mejne obravnave in parcelacije je geodet v pisarni dokončno izdelal elaborat ureditve meje in parcelacije, ki je strokovna podlaga za uvedbo upravnega dela na geodetski upravi. Na geodetski upravi je potrebno pridobiti tudi nove številke zemljiško katastrskih točk in nove parcelne številke, katere zavedemo v elaborat.

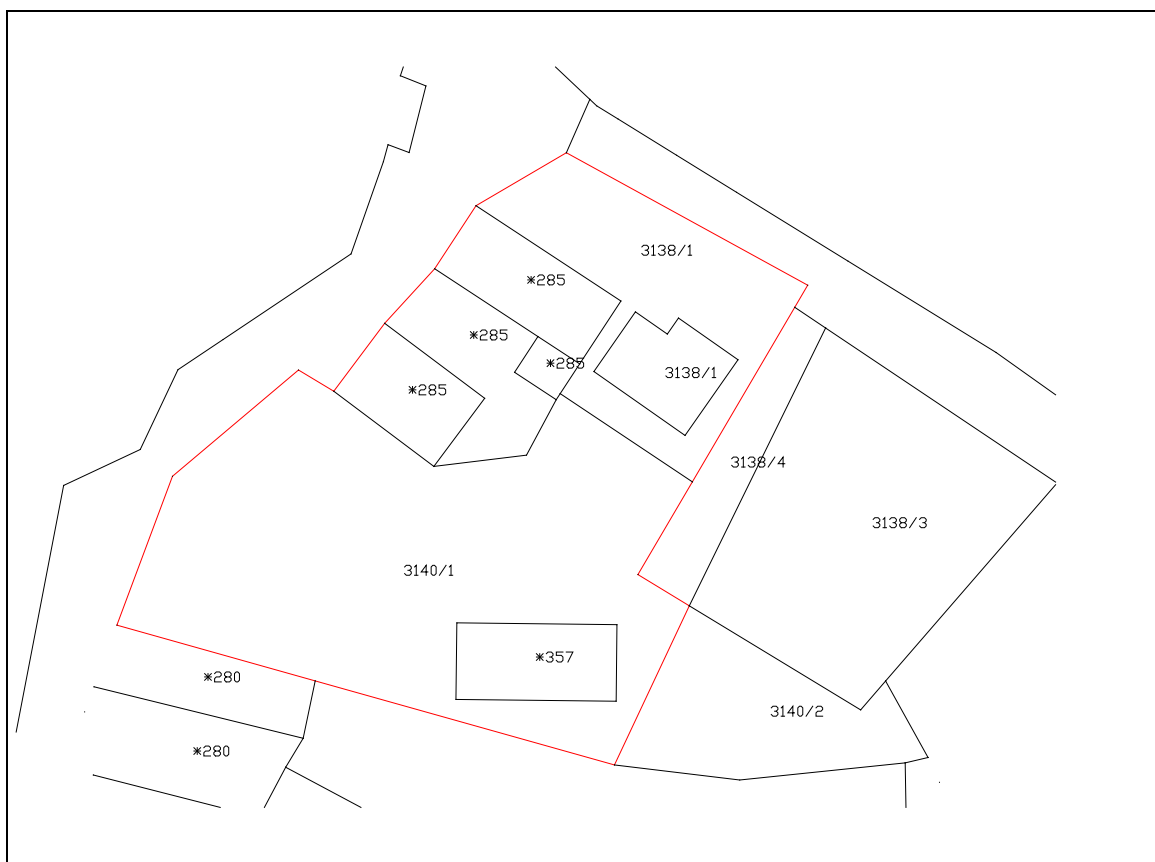
Med obvezne sestavine elaborata mejne obravnave in parcelacije poleg zapisnika, ki je bil izdelan na terenu sodijo še:

- skica ureditve meje in parcelacije, katera vsebuje naslednje podatke
 - meje parcel, označene z ZK točkami in označbe mejnikov,
 - parcelne številke,
 - topografsko vsebino (vrsta rabe, kulturni razredi, ...),
 - način označitve mejnih točk,
 - izmerjene razdalje med merjenimi mejniki – fronti,
 - geodetske točke in smeri navezave,
 - podatke o lastnikih parcel,

Skica ureditve meje in parcelacije zgoraj opisanega postopka se nahaja v prilogi števil.2.

- seznam koordinat
- seznam uporabljenih geodetskih točk in poligonskih točk
- seznam novih oz. dodanih, spremenjenih in brisanih zemljiško katastrskih točk
 - kopija digitalnega katastrskega načrta s spremembami
- prikazati je potrebno stanje pred spremembo in stanje po spremembi v zemljiškem katastru
 - izračun površin novih parcel
- prikazati površino starega stanja in novega stanja spremenjene parcele
 - kartiranje in oleata
- vsebuje prikaz in medsebojno odvisnost vseh točk, ki so bile pridobljene s predhodno izmero

Spodaj prikazana Slika št.6 prikazuje na izseku digitalnega katastrskega načrta stanje parcele pred postopkom ureditve meje in parcelacije. Slika št. 7 na izseku digitalnega katastrskega načrta prikazuje urejene meje s parcelacijo.



Slika št.6: Prikaz parcele pred postopkom ureditve meje in parcelacije



Slika št. 7 : Prikaz parcele po ureditvi meje in parcelacije

Izdelan elaborat z zgoraj naštetimi sestavinami se je vložil skupaj z zahtevo za uvedbo postopka ureditve meje in parcelacije na geodetsko upravo, kjer se je začel voditi upravni postopek.

Geodetska uprava je nato preverila elaborat ureditve meje in parcelacije, ali je izdelan v skladu s predpisi ter ali je bil postopek voden oz. izveden na predpisan način. Lahko bi se zgodilo, da se eden od lastnikov na terenu ne bi strinjal s potekom meje, zato bi geodetska uprava morala izvesti ustno obravnavo in na njej skušati doseči soglasje med lastniki. Če soglasje o poteku meje ni doseženo, geodetska uprava pozove lastnike, ki se z mejo ne strinjajo, da v 30 dneh od poziva sprožijo sodni postopek ureditve meje.

V zgoraj opisanem postopku, sodni postopek ni bil sprožen, ker se je na terenu dosegel soglasje med lastniki.

Geodetska uprava je izdala odločbo o novih parcelah, ki so nastale z delitvijo parcel. V njenem izreku so se navedle stare parcelne številke in nove parcelne številke ter njim pripadne

površine ter številke zemljiškokatastrskih točk, po katerih poteka meja. Na podlagi dokončne odločbe so se meje vpisale v zemljiški kataster, kot dokončne parcele.

V prilogi št.3 je primer odločbe izdane za opisan primer, ki jo je izdala geodetska uprava.

Sedaj je investitor z darovalcem parcele lahko sklenil notarsko sestavljeno darilno pogodbo ki jo je skupaj z zemljiško knjižnim predlogom za vpis lastnine vložil na zemljiško knjigo. Primer zemljiško knjižnega predloga je priložen k diplomski nalogi pod prilogo št. 4.

7.3 Projektna dokumentacija (ZGO-1, 35 člen)

Projektna dokumentacija je sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje.

Projektna dokumentacija obsega:

- idejno zasnovo (IDZ)
- idejni projekt (IDP)
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)
- projekt za izvedbo (PZI)
- projekt za razpis (PZI)

Idejna zasnova je skica in opis bistvenih značilnosti nameravane gradnje na podlagi katere pridobimo projektne pogoje.

Idejni projekt je sistematično urejen sestav načrtov na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje. Na podlagi IDP lahko pristojne inštitucije že podajo pogoje in smernice za nadaljne projektiranje.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je predstavljen v nadaljevanju.

Projekt za izvedbo je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede.

Projekt za razpis je sistematično urejen sestav načrtov na podlagi katerih je investitorju omogočeno pridobiti najustreznejšega izvajalca.

V konkretnem primeru sta bili izdelani le idejna zasnova in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.

7.3.1 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (ZGO-1, 35 člen, 4.odstavek)

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja. S njim mora biti namreč dokazano, da bo objekt kot celota izpolnjeval predpisane zahteve in da bo v skladu s prostorskimi akti.

Hkrati je projekt, katerega namen je pridobitev gradbenega dovoljenja in kasneje izvedba same gradnje objekta.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje:

- obvezni del projekta
- posebni del projekta

➤ Obvezni del projekta (57. člen ZGO – 1)

Obvezni del projekta za pridobitev gradbenega dela mora obsegati :

- podatke o sodelujočih v projektni dokumentaciji, katera zajema:
 - podatke o posameznem projektantu, ki je sodeloval v projektni dokumentaciji,
 - številki projekta z datumom njegove izdelave,
 - odgovornem vodji projekta in odgovornih projektantih, ki so izdelali posamezne sklope načrtov.
- lokacijsko informacijo z navedbo datuma njene izdaje;
- obrazložitev oziroma podatki o nameravani gradnji z navedbo podatkov o zemljišču (parcelna številka oziroma številke in katastrska občina);
- splošne podatke o nameravani gradnji;

Lokacijska informacija

Investitor oziroma projektant pridobi prve informacije in pogoje za izdelavo projektne dokumentacije, ki se nanašajo na skladnost objekta s prostorskim aktom, na podlagi lokacijske informacije.

Lokacijska informacija je prvi uradni dokument, katera investitorju pove ali je njegova parcela zazidljiva in če je, za kakšen namen in pod katerimi pogoji. Saj se le na podlagi podatkov navedenih v lokacijski informaciji, investitor odloči o svoji investicijski nameri. Hkrati je lokacijska informacija nujno potreben uradni dokument, ki je potreben za pridobitev gradbenega dovoljenja, oz. za kakršenkoli drugi poseg v prostor saj je hkrati tudi eden izmed dokumentov, ki spada pod vsebino vodilne mape v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Po novem Zakonu o urejanju prostora (80.člen) je občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora vsakomur na zahtevo dolžan izdati lokacijsko informacijo. V tej zahtevi je potrebno navesti namen, za katerega se informacija potrebuje.

Lokacijska informacija, kot jo določata omenjeni zakon in nov Zakon o graditvi objektov se namreč izdaja predvsem za tri namene:

- za namene prometa z nepremičninami
navedena lokacijska informacija se izdaja pri prometu z zemljišči in objektov in služi predvsem za varnost pri sklepanju prodaj nepremičnin. V njej mora namreč izdajatelj navesti morebitne prepovedi in omejitve pri prodaji (predkupna pravica), ter namensko rabo zemljišča, katera je pomembna zaradi prodaje kmetijskih zemljišč.
- za namene projektiranja objektov in določitev gradbene parcele k obstoječim objektom

Če objekt, ki je bil zgrajen na podlagi dosedanjih predpisov, še nima določene gradbene parcele, se za določitev te parcele vloži zahteva pri pristojnem upravnem organu. Če pa objekt stoji na območju, ki se ureja s prostorskim redom, se zahtevi priloži načrt gradbene parcele, ki ga na osnovi lokacijske informacije izdela projektant.

- za namene gradnje enostavnih objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljišču ali objektih

V tem primeru je lokacijska informacija namenjena preverbi dopustnih dejavnosti, vrstah dopustnih dejavnosti, vrstah dopustnih gradenj in drugih del na določenem ureditvenem območju naselja. Istočasno je to tudi podlaga za izdelavo projektne dokumentacije.

Namen lokacijske informacije je predvsem, da z njo občina daje investitorju nameravane graditve kakor tudi kupcu oziroma prodajalcu določenega zemljišča jasna merila in pogoje za načrtovanje nameravane investicijske namere, kot jih določajo občinski prostorski akti ter podatke o morebitnih prepovedih, ki jih določajo vladne uredbe oziroma občinski odloki o začasnih ukrepih za zavarovanje prostora.

Oblika lokacijske informacije je določena s Pravilnikom o obliki lokacijske informacije ter njenim načinom izdaje.

V lokacijski informaciji so zajeti tudi vsi tisti podatki iz prostorskega akta oziroma podatki o morebitnih začasnih prepovedih na konkretnem zemljišču, ki so relevantni glede na namen, za katerega se informacija potrebuje. Za namene projektiranja pridobimo osnovne podatke o pogojih gradnje, območje varovanja,... Pri enostavnih objektih pa podatke o največji velikosti ali načinu gradnje, ter drugih pogojev.

Poleg tega zakon predpisuje elemente, ki jih mora lokacijska informacija vedno vsebovati:

- podatke o namenski rabi prostora,
- lokacijske in druge pogoje, kot jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti,
- podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju

Na posebno zahtevo se lahko priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano zemljišče. Kopija kartografskega dela prostorskega akta prikazuje lego obravnavane parcele in njeno umestitev v prostor. Kopija katastrskega dela je osnova za vris nameravane gradnje v veljavno urbanistično dokumentacijo, s katerimi je jasno pokazana da nameravana gradnja ne posega v meje območja urejanja oziroma v morfološke enote urejanja.

Lokacijska informacija pa ni zgolj informativnega značaja, saj iz načela zaupanja v lokacijsko informacijo obstaja tudi možnost do zahtevka in povrnitve odškodnine. 52. člen ZGO namreč določa, da če se po tem, ko je investitor oz. projektant zahtevnega objekta pridobil lokacijsko informacijo, prostorskoizvedbeni akt spremeni ali nadomesti z novim, tako da izdelani projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja ni več v skladu s prejšnjo namensko rabo oz. lokacijskimi in drugimi pogoji, ki so veljali v času njene izdaje, lokacijska informacija pa ni vsebovala opozorila, da se pripravljajo spremembe oz. nov prostorskoizvedbeni akt, ima investitor pravico do povrnitve odškodnine za povzročeno škodo.

Pri tem mora dokazati:

- da je naročil izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja največ 1 mesec po izdaji lokacijske informacije in
- da je prišlo do spremembe izvedenega prostorskega akta v največ 6 mesecih od izdaje ali pa je bil sprejet nov izvedeni prostorski akt v 1 letu od izdaje lokacijske informacije.

Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence , izda se jo v skladu s predpisi o splošnem upravnem postopku proti plačilu takse. Njena veljavnost traja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

Opis postopka pridobitve lokacijske informacije in opis lokacijske informacije v konkretnem primeru

Investitor je na Občino Brezovica vložil vlogo za izdajo lokacijske informacije. K vlogi (Priloga št.: 5) za izdajo je navedel številko zemljiške parcele, ime katastrske občine, na katerem območju leži njegovo zemljišče in podatek za kakšen namen rabi lokacijsko informacijo.

Za pridobitev lokacijske informacije je bilo potrebno k vlogi priložiti tudi upravno takso.

Lokacijsko informacijo z kartografskim izsekom je investitor pridobil v 14. dneh. Iz nje je lahko razbral naslednje pomembne podatke:

- **PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**
- **osnovna namenska raba:** Zemljišče parc. št. 3140/7 se nahaja znotraj poselitvenega območja VS 21/1, kjer so površinenamenjena za stanovanja in spremljajoče dejavnosti.
- **podrobnejša namenska raba:** Morfološka enota 2D (vaško jedro); območje je namenjeno za gradnjo družinskih stanovanjskih hiš.
- **VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN**

Vrste dopustnih dejavnosti:

Gradnja stanovanjskih objektov, gradnja objektov osnovne preskrbe, gradnja objektov storitvenih dejavnosti, gradnja objektov zdravstva, šolstva in varstva, gradnja objektov in naprav za potrebe delovanja organizacij in društev, gradnja objektov za šport in rekreacijo, gradnja sakralnih objektov, gradnja kmetijskih gospodarskih objektov in hlevov v vaških naseljih oz. zaselkih.

Parcela mora zagotavljati zadostne odmike od sosednjih objektov in dovolj veliko zemljišče za dovoz in manipulacijo. Okna in ventilacijske odprtine hlevov in gnojišča ne smejo biti usmerjene proti bivalnim pogojem sosedov in proti sosednjim dvoriščem.

Gradnja posamičnih poslovnih, obrtnih, servisnih in gostinskih objektov, kadar gre za stanovanjsko območje mešanih dejavnosti in ko se na podlagi strokovne presoje ugotovi, da

nova dejavnost ne posplošuje pogojev bivanja in ima na voljo dovolj veliko gradbeno parcelo, na kateri zagotovi potrebna parkirna mesta in ostale pogoje.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Prostostoječa gradnja novih objektov. Prizidave, nadzidave, rekonstrukcije in adaptacije objektov so dopustne samo pod pogojem, da so objekti zgrajeni z gradbenim dovoljenjem oz. da so bili zgrajeni pred letom 1976, če so le ta skladna z določili tega odloka.

Ureditveno območje VS 21/1, 2D- dopustne so adaptacije in rekonstrukcije obstoječih objektov ter nadomestne gradnje na isti lokaciji; vsi posegi morajo biti skladni z urbanističnimi in arhitektonskimi značilnostmi vasi.

• MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Opozorilo: podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- **tipologija zazidave:** prostostoječa zazidava
- **velikost in zmogljivost objekta:**
- **oblikovanje zunanje podobe objekta:** pri novogradnjah, nadzidavah, prizidavah, postavitvi pomožnih in začasnih objektov ter pri drugih posegih v prostor je treba zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja ter se prilagajati ureditvam po:
 - zasnovi izrabe zemljišč
 - odmiku od sosednjih objektov
 - sestavi stavbnih mas
 - višinskim gabaritom in gradbeni črti
 - naklonu streh in smereh slemen
 - razmerju dimenzij fasad in njihovi orientaciji
 - merilu in razporeditvi fasadnih elementov
 - barvi in teksturi streh in fasad
 - načinu ureditve odprtega prostora
 - načinu izvedbe ograj in drugih posegov v prostor.

Oblikovanje objektov v vaških jedrih in v območjih morfoloških enot 2D mora slediti vzpostavljeni oblikovni identiteti in homogenosti območja ter biti prilagojeno okoliškim objektom in ureditvam po:

- legi objektov, ki mora biti praviloma usklajena s tipično parcelno razdelitvijo;
- funkcionalnemu zaporedju objektov na parceli;
- ohranjanju gradbene linije in obstoječe zazidave;
- smereh slemen, materialih in barvi kritine in naklonu strešin;
- merilu in razporeditvi stavbnih odprtin, tloris objektov je podolgovat, razmerje stranic je v skladu z okoliškimi objekti. Novi objekti ne smejo presegati višinskega gabarita naselja.

V območjih vaških jeder 2D je treba za posege v prostor pridobiti predhodne pogoje službe za varovnje naravne in kulturne dediščine.

- **lega objekta na zemljišču:** odmik novozgrajenega objekta mora biti vsaj 5m od zunanjega roba hodnika za pešce ali vsaj 7m od roba cestišča in vsaj 4m od parcelne meje sosedu. Novozgrajeni objekt ne sme motiti sosednje posesti. Pri določanju odmikov med objekti je potrebno upoštevati tudi pogoje svetlobnotehnične ocene, višino in namembnost načrtovanih objektov. Če so odmiki manjši od zgoraj naštetih (7m, 5m oz. 4m) je treba v lokacijski dokumentaciji izdelati podrobno utemeljitev posega in predložiti predhodno mnenje mejašev oz. upravljalca ceste. Če je odmik manjši, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnika oz. lastnikov sosednjih zemljišč.
- **ureditev okolice objekta:**
- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:** gradbena parcela je lahko pozidana največ 40%, kar vključuje tako glavni objekt in pomožne objekte. Najmanj 10% parcele mora biti ozelenjene.

Preglednica št. 2: Splošni podatki o nameravani gradnji

Vrsta gradnje oziroma izvajanje del:	Nadomestna gradnja	
Naziv objekta na katerega se nameravana gradnja nanaša:	Stanovanjska hiša	
Klasifikacija objekta:	11210	
Druge klasifikacije:	/	
Zahtevnost objekta:	Manj zahteven	
Lokacija:	Naselje:	
	Parcelna številka:	3140/7
	Katastrska občina:	
	Občina:	
	Urb. Identifikacija:	VS 21/1; m.e. 2D
	Geod.identifikacija:	1704
Velikost stavbe oziroma velikost ali zmogljivost gradbeno inženirskega objekta	Zazidana površina:	89,45 m ²
	Neto tlorisna površina:	136,18 m ²
	Bruto tlorisna površina	184,20 m ²
	Površina ovoja stavbe:	133,59 m ²
	- neto prostornina	340,45 m ³
	- bruto prostornina	515,52 m ³

➤ **Posebni del projekta (58. člen ZGO – 1)**

Sestavine posebnega dela projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja so odvisne od tega ali je nameravana gradnja predvidena na območju, ki se ureja z:

- lokacijskim načrtom ali
- s prostorskim redom

V primeru, izvedbe novogradnje objekta na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, se šteje, da so soglasja pristojnih soglasodajalcev k projektnim rešitvam že pridobljena in sicer z dnem izdaje njihovih mnenj k lokacijskemu načrtu.

Če pa se izdeluje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja na območju, ki se ureja s prostorskim redom je potrebno pred pričetkom izdelave projekta pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam, ter vsa soglasja pristojnih soglasodajalcev.

Investitor bo gradil manj zahtevni objekt in ne zahtevni objekt, zato bo v tej točki bolj obsežno predstavljen posebni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za manj zahtevni objekt, ki se nahaja na območju, ki se ureja s prostorskim redom.

Manj zahtevni objekt je stavba, pri kateri seštevek prostornin vseh prostorov ne presega 5.000 m³ in ni višja od 10,00 metrov, merjeno od terena do kapi in tisti gradbeni inženirski objekt, ki ni uvrščen med zahtevne objekte.

Zahtevi za določitev projektnih pogojev mora biti priložena idejna zasnova, zahtevi za soglasja pa je treba priložiti načrt oziroma del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, na katerega se soglasje nanaša.

Glavne sestavine posebnega dela projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja s prostorskim redom so:

- **geodetski načrt obstoječega stanja** terena z vrisanimi mejami parcel iz zemljiškega katastra in sosednjimi objekti v radiju najmanj 25,00 metrov od predvidene gradnje,
- **načrt gradbene parcele** s prikazom elementov za zakoličenje objekta, kadar se namerava graditi nov objekt. Gradbena parcela je zemljišče sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerih stoji, oziroma bo stal predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu. Opis in grafični prikaz gradbene parcele mora biti izdelan kot načrt gradbene parcele na načrtu gradbene parcele.
- **zazidalno situacijo** s prikazom lege objekta na zemljišču, njegove tlorisne velikosti in višine, namembnosti, oblikovanja fasad in strehe in odmikov od sosednjih parcel,
- **načrt komunalnih priključkov** s prikazom njihovega priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s prikazom dovoza na javno cesto,
Na osnovi pridobljenih projektnih pogojev, ki jih podajo ustrezni soglasodajalci iz pristojnih institucij, le- te vrišemo oz. prikažemo v načrt.
- **prikaz vplivnega območja objekta**, prikazujemo v tri dimenzionalnem prostoru. Se pravi nad, pod in ob načrtovanem objektu, v katerem je ob upoštevanju gradbenih predpisov in pogojev za gradnjo predvidena dopustna emisija snovi ali energij iz objekta v okolje in drugi vplivi na okolje (2.člen Zakona o graditvi objektov).
Vplivno območje objekta se določi na podlagi ugotovljenih vplivov na okolico in ga je potrebno prikazati kot:
 - vplivno območje objekta, ko bo v uporabi
 - vplivno območje v času gradnje
- **projektne pogoje s soglasji**, ki so jih pristojni projektni soglasodajalci dali k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, z opisom, kako se jih je pri izdelavi projekta pridobivalo in upoštevalo oziroma pisni poziv in kopijo vročilnic iz 50. člena tega zakona, če soglasja niso bila dana in

- **ustrezne načrte**, ki so predstavljeni predhodno pri vsebini posebnega dela projekta, ki se izdeluje za objekt, ki je na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom.

- **Geodetski načrt obstoječega stanja**

Ena izmed pomembnih vlog geodeta, je izvedba geodetskega načrta. Geodetski načrt je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Investitor oziroma lahko tudi projektant naroči izdelavo geodetskega načrta obstoječega stanja zemljišča na katerem se bo gradil novo zgrajeni objekt pri geodetskem podjetju. Poiščeta ustrezno geodetsko podjetje, ki mora izpolnjevati pogoje, katere narekuje Zakon o geodetski dejavnosti in Pravilnik o geodetskem načrtu.

Vsebina geodetskega načrta:

Geodetski načrt je prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem po kartografskih pravilih. Geodetski načrt lahko vsebuje podatke o: reliefu, vodah, rastlinstvu, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišča, zemljepisna imena, geodetskih točkah, zemljiških parcelah,...

Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za graditev objektov in geodetski načrt novega stanja mora vsebovati najmanj podatke o reliefu, vodah, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišča, rastlinstvu ter podatke o zemljiških parcelah. Izdelan mora biti za območje 25 metrov od skrajnih robov predvidenega oz. obstoječega objekta. Natančnost geodetskega posnetka je odvisna od namena uporabe in v katerem merilu je izdelan.

Za stavbe mora biti izdelan v merilu 1:1000, za gradbene inženirske objekte pa z natančnostjo 1: 5000.

V geodetskem načrtu je potrebno navesti tudi podatke o zemljiških parcelah (ali so meje zemljiških parcel urejene – se pravi dokončne, ali pa uporabimo digitalni katastrski načrt – meje informativne), katere geodetsko podjetje pridobi na pristojni izpostavi Geodetske uprave.

Sestava geodetskega načrta:

Geodetski načrt sestavljata:

- grafični prikaz

v grafičnem prikazu se za prikaz vsebine geodetskega načrta uporabljajo znaki, določeni v Topografskem ključu, katerega določi Geodetska uprava Republike Slovenije.

Po potrebi se lahko prikažejo tudi meje zemljiških parcel in podatki o mejah (dokončne ali informativne)

- certifikat

Odgovorni geodet z certifikatom potrdi skladnost geodetskega načrta s predpisi, ki urejajo graditev objekta in urejanja prostora, oziroma drugimi predpisi, ki določajo izdelavo geodetskega načrta in z namenom uporabe geodetskega načrta.

Certifikat vsebuje:

- podatke o naročniku
- izjavo odgovornega geodeta
- številko geodetskega načrta
- podatke o namenu uporabe geodetskega načrta
- podatke o vsebini geodetskega načrta
- pogoje za uporabo geodetskega načrta
- podatke o kraju in datumu izdaje certifikata
- osebni žig in podpis odgovornega geodeta, žig geodetskega podjetja in podpis odgovorne osebe

Geodetski načrt se izdelava na podlagi podatkov uradnih evidenc. Če podatki iz uradnih evidenc niso vzdrževani, niso dovolj natančni ali so nepopolni oz., če ne zadoščajo za izdelavo geodetskega načrta, se podatke zajame z geodetsko izmero. Geodetski načrt se izdelava v državnem koordinatnem sistemu, lahko pa se izdelava tudi v drugem koordinatnem sistemu, vendar je treba to navesti v certifikat.

Izdelava geodetskega načrta:

Investitor je na geodetsko podjetje vložil vlogo za izdelavo geodetskega načrta za potrebe projektne dokumentacije. Nato je geodetsko podjetje na pristojno izpostavo geodetsko upravo Republike Slovenije vložilo zahtevek za izdajo geodetskih podatkov, kateri so potrebni za izdelavo geodetskega načrta.

Geodetska uprava nam je na podlagi naročila oz. zahtevka izdala naslednje podatke:

- izrez digitalnega načrta
- kopijo katastrskega načrta
- poligonske točke

Osnovna naloga izdelave geodetskega elaborata je bila izdelava topografskega načrta obstoječega stanja parcele 3140/7 in objektov na območju oziroma v okolici parcele 3140/7, ter dopolnitev le tega s topografsko vsebino na širšem območju.

Glede na podane zahteve s strani naročnika so bile za izvedbo tega projekta uporabljene metode, ki zagotavljajo pričakovano natančnost posnetka obstoječega stanja parcele in objektov.

Na območju parcele 3140/7, je bila razvita mreža poligonskih točk. Za potrebe določitve prostorskih koordinat so bile izvedene precizne meritve elementov poligonske mreže (opazovanje smeri in ustreznih dolžin).

Geodet mora na terenu posneti tudi vse vidne komunalne vode – podzemne in nadzemne, prometno infrastrukturo iz katere bo razviden dostop na obravnavano zemljišče, bližnje objekte in njihovo kritino, ter oceniti tudi naklon strehe. Po potrebi lahko zahtevamo od pristojnih služb tudi komunalne vode, če le-te niso razvidni na samem terenu. Posnetek se mora izdelati 25 metrov od skrajnega roba obravnavane parcele.

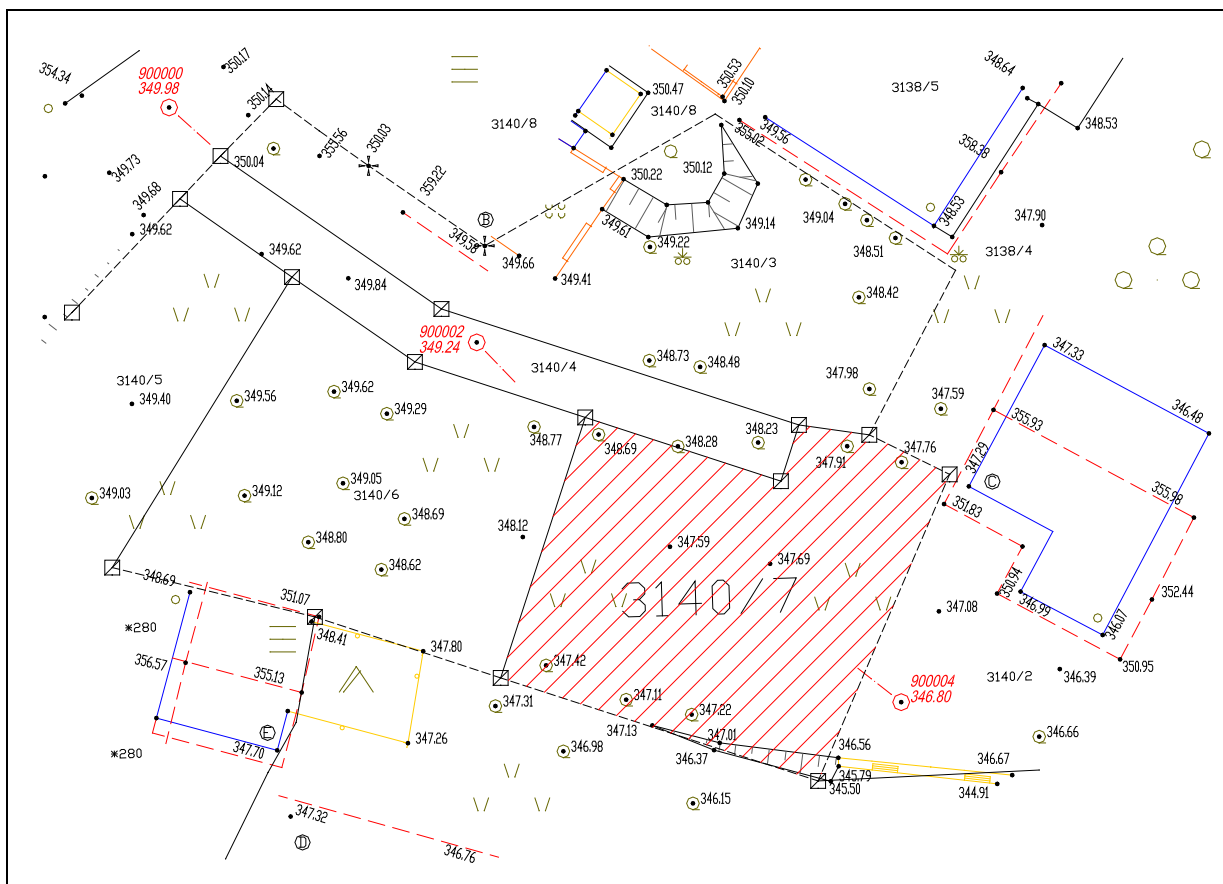
Merjenje točk detajla na območju je potekalo po metodi tahimetrije s poševnimi razdaljami ter prisilnim centriranjem inštrumenta. Izven območja pa so bile zajete vse detajlne točke, katere so potrebne pri izdelavi topografskega posnetka obstoječega stanja ustrezne natančnosti. Katastrske meje so prikazane na načrtu v digitalni obliki in je informativna.

Za meritve mreže in detajla je bil uporabljen instrument TCR 307, uporabljen je bil tudi pomožni pribor.

Na terenu zajeti podatki so bili obdelani s programskim paketom **GEOS 6** in transformiran v program **acad**.

Pri izdelavi načrta so bili upoštevani veljavni standardi za tovrstni načrt in na območju parcele 3140/7 dopolnjeni s specifično vsebino katera velja za področje parcele.

Topografski načrt v merilu 1:500 in skica izmere v merilu 1:500 sta sestavna dela elaborata.



Slika št . 8: izsek geodetskega načrta

Naročniku poleg geodetskega načrta (Priloga št. 6) in skice priložimo tudi obvezni del geodetskega načrta in sicer certifikat, ki se nahaja v prilogi št. 7, v katerem so podani podatki o naročniku geodetskega načrta, podatek o namenu uporabe geodetskega načrta, podatek o vsebini geodetskega načrta, podatek o merilu izvedbe geodetskega načrta, številka geodetskega načrta in podatke o odgovornem geodetu.

Poleg teh sestavin v roke naročnik dobi tudi tehnično poročilo, ki pa ni obvezen. V njem je opisan ves postopek in metoda dela.

- **Gradbena parcela**

objekta je v celoti vključeno v območje, kjer je gradnja v skladu z določili tega odloka dopustna. Gradbena parcela zajema celotno parcelo št. 3140/7..

Gradbena parcela je pozidana 25%, nepozidanih površin znotraj gradbene parcele je 75%, kar vključuje tako glavni objekt kot tudi pomožne objekte.

Preglednica št.3 : Parametri gradbene parcele

stavbišče	89.29	24.26%
tlakovano zemljišče	88.00	23.91%
ozelenjeni del zemljišča (znotraj gradbene parcele)	190.71	51.83%
gradbena parcela (S2+P2+N2)	368.00	100.00 %
ostali del parcele (izven gradbene parcele)	0.00	0.00%
rezervat ceste (izven gradbene parcele)	0.00	0.00%
katastrska parcela (g2 + op + rl)	368.00	100.00 %

- **Vplivno območje**

Vplivno območje objekta v času gradnje bo obsegalo celotno gradbeno parcelo nadomestnega objekta in površine zunaj gradbene parcele, ki bodo potrebne za izgradnjo komunalne infrastrukture in se ne nahajajo na sami gradbeni parceli.

Glede na to, da so najbližji stanovanjski objekti oddaljeni od nameravanega posega več ko 8.00m, gradnja objekta vplivov gradnje na sosednje objekte ne bo imela oziroma bodo zanemarljivi, glede na:

- njihovo mehansko odpornost, stabilnost in varnost pred požarom
- njihovo higiensko in zdravstveno zaščito ter varnost pri uporabi
- njihovo zaščito pred hrupom, varčevanjem energije ter ohranjanjem toplote

Vplivno območje objekta, ko bo objekt v uporabi oziroma obratovanju ne bo presegalo mej gradbene parcele.

- **Projektni pogoji s soglasji**

Projektni pogoji so pogoji, ki jih v skladu s pogoji iz izvedbenega prostorskega akta in skladno s svojimi pristojnostmi, določi pristojni soglasodajalec za izdelavo projektne dokumentacije.

Soglasje je potrditev soglasodajalca, da je projektna dokumentacija izdelana skladno s pogoji, ki jih je predhodno določil za njeno izdelavo.

V prilogi št. 8 je prikaz spiska soglasodajalcev, v prilogi št. 9 so prikazani podatki o posameznem soglasdajalcu in soglasju strani Elektro Ljubljana in Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

- **Ustrezni načrti**

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati tudi vse tiste vrste načrtov, ki so potrebni za izdajo gradbenega dovoljenja. Načrti so sistematično urejeni, prikazujejo grafične prikaze in opise, s katerimi se prikaže nameravana gradnja in njene vplive na okolje. Na podlagi načrtov razberemo ali je nameravana gradnja skladna z prostorskimi akti.

7.4 Ugotovitveni postopek in izdaja odločbe (60.-70. člen ZGO – 1)

Ločimo dve vrsti postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja in sicer:

- skrajšani ugotovitveni postopek,
- posebni ugotovitveni postopek,

➤ **skrajšani ugotovitveni postopek,**

v skrajšanem ugotovitvenem postopku se gradbena dovoljenja izdajajo na območjih, ki se urejajo z državnim ali občinskim lokacijskim načrtom

Na zahtevo investitorja lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje v skrajšanem ugotovitvenem postopku tudi za gradnjo manj zahtevnega objekta, ki ni predviden na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da je predmet gradbenega dovoljenja stanovanjska stavba, ki ima pritličje in največ tri nadstropja z mansardo,
- da iz vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da to vplivno območje ne sega preko meje gradbene parcele,
- da iz prikaza komunalnih priključkov in dostopa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da ti priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih,
- da je takšna stavba od meje sosednjih zemljišč oddaljena najmanj polovico svoje višine, merjeno od terena do kapi, ali pa da so, če je ta oddaljenost manjša, pridobljene notarsko overjene izjave lastnikov sosednjih zemljišč in objektov, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma če takšni lastniki takšno izjavo dajo na zapisnik pri pristojnem gradbenem organu,
- da nameravana gradnja ne leži na območju, ki je s posebnimi predpisi opredeljeno kot varovalni pas objekta gospodarske javne infrastrukture ali pa da je, če leži nameravana gradnja na območju takšnega varovalnega pasu, pridobljeno soglasje upravljalca objekta gospodarske javne infrastrukture in
- da nameravana gradnja ne leži na območju, ki je varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine ali po predpisih o ohranjanju narave ali pa da je, če leži nameravana gradnja na

območju, ki je varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine oziroma ohranjanju narave, pridobljeno kulturnovarstveno oziroma naravovarstveno soglasje.

V skrajšanem ugotovitvenem postopku se lahko izda gradbeno dovoljenje tudi za rekonstrukcijo stanovanjske stavbe ali za spremembo namembnosti, če investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloži notarsko overjena soglasja takšnega števila etažnih lastnikov, kot ga določajo predpisi o stanovanjskih razmerjih, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma če takšni lastniki dajo takšno izjavo na zapisnik pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve.

Na območju, ki se ureja z državnim ali lokacijskim načrtom je stranka v postopku le investitor.

➤ **posebni ugotovitveni postopek**

v posebnem ugotovitvenem postopku se gradbena dovoljenja izdajajo za gradnjo objektov na območjih, ki se urejajo s prostorskim redom.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekte, ki se nahajajo na območju, ki se urejajo s prostorskim redom so stranke v postopku poleg investitorja lahko tudi:

- lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, ki jih na podlagi vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, določi pristojni upravni organ za gradbene zadeve;
- lastniki zemljišč izven gradbene parcele, na katerih je predvidena dovozna cesta in na katerih so predvideni komunalni priključki, prikazani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ter imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah;
- drugi subjekti, če tako določa zakon.

Preden izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, mora preveriti naslednje:

- ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,

- . ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,
- . ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
- . ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana,
- ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki (komunalni prispevek), določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in
- ali ima investitor pravico graditi.

Poleg tega mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabiti stranke, da se seznani z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na ustni obravnavi. Če pa investitor med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja predloži overjene pisne izjave vseh strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, ustna obravnava ni potrebna.

Ko pristojni upravni organ ugotovi vse pravilnosti lahko izda gradbeno dovoljenje. Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati, če se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih in to tudi opredeljuje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Gradbeno dovoljenje mora poleg sestavin, ki so z Zakonom o upravnem postopku predpisane za pisno odločbo, v izreku vsebovati tudi :

- osnovne podatke o zemljišču,
- natančne podatke o lokaciji in vrsti objekta,
- podatke o projektu in datumu njegove izdelave ter
- čas veljavnosti gradbenega dovoljenja, v primeru nadomestne gradnje pa tudi datum, do katerega je potrebno odstraniti nadomeščeni objekt.

Sestavni del gradbenega dovoljenja so tudi:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja , ter
- druge listine, če tako določa zakon.

Odločba, izdana v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, se vroči investitorju in drugim strankam v postopku ter pošlje vsem pristojnim soglasodajalcem, ki so dali soglasje, pristojnemu upravnemu organu za prostorske zadeve tiste občine, na katere območju naj bi se izvedla gradnja ter pristojnemu gradbenemu inšpektorju.

Vročeni odločbi se, razen investitorju, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in drugih listin, na podlagi katerih je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ne prilaga. Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve iz drugega odstavka 24. člena tega zakona, je dovoljena pritožba in sicer v osmih dneh po njeni vročitvi. Po 8 – dneh postane odločba pravnomočna in takrat lahko investitor prične z gradnjo novega objekta.

Ne glede na opredelitve v odločbi, neha gradbeno dovoljenje veljati, če investitor ne prične z gradnjo:

- v primeru zahtevnega objekta: v treh letih po njegovi pravnomočnosti
- v primeru manj zahtevnega objekta: v dveh letih po njegovi pravnomočnosti
- v primeru spremembe namembnosti in enostavnega objekta: v enem letu po njegovi pravnomočnosti

- **Ugotovitveni postopek v konkretnem primeru**

Investitor je dne 23.03.2005 na Upravno enoto Ljubljana vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja .

K zahtevi je priložil:

- dva izvoda projekta za gradbeno dovoljenje
- dokazilo o plačnem komunalnem prispevku
- dokazilo o plačani taksi
- aerofoto posnetek, iz katerega je razviden objekt
- odločba parcelacije
- zemljiško knjižne izpiske
- notarsko overovljene pogodbe
- overjene pisne izjave strank

V konkretnem primeru je bilo gradbeno dovoljenje izdano v posebnem ugotovitvenem postopku. Saj se je zemljišče novogradnje nahajalo na območju, ki se ureja s prostorskim aktom.

Po določilu 2. odstavka 2.točke 62. člena Zakona o graditvi objektov so v konkretnem primeru bile stranke v postopku poleg investorjev tudi lastniki zemljišč izven gradbene parcele, na katerih je predvidena dovozna cesta in na kateri so predvideni komunalni priključki . Vendar ustne obravnave ni bilo, saj je investor že k vlogi priložil notarsko overjeno soglasje lastnika zemljišč, kateri je bil seznanjen s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja ter njegovo strinjanje z nameravano gradnjo.

Upravni organ je ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja kot to določa 66. člen Zakona o graditvi objektov, zato je izdal odločbo.

Dne 12.05.2005 je investor pridobil gradbeno dovoljenje, ki se nahaja je v prilogi št.10.

8. ZAKOLIČENJE OBJEKTA (80. IN 81.. ČLEN ZGO – 1)

Pred začetkom gradnje novega objekta, za katerega je z Zakonom o graditvi objektov predpisano gradbeno dovoljenje, mora izvajalec poskrbeti tudi za zakoličenje objekta.

Zakoličenje objekta je opredeljeno kot prenos tlorisa zunanjega oboda načrtovanega objekta na teren znotraj gradbene parcele, oziroma kot prenos osi trase dolžinskih objektov gospodarske javne infrastrukture. Zakoličenje objekta je obvezno za vse objekte, ki se gradijo na podlagi gradbenega dovoljenja.

Zakoličenje objekta se izvede kot geodetska storitev po predpisih o geodetski dejavnosti. Zakoličenje izvede geodet, ki izpolnjuje pogoje, določene z geodetskimi predpisi.

Postopek zakoličbe objekta:

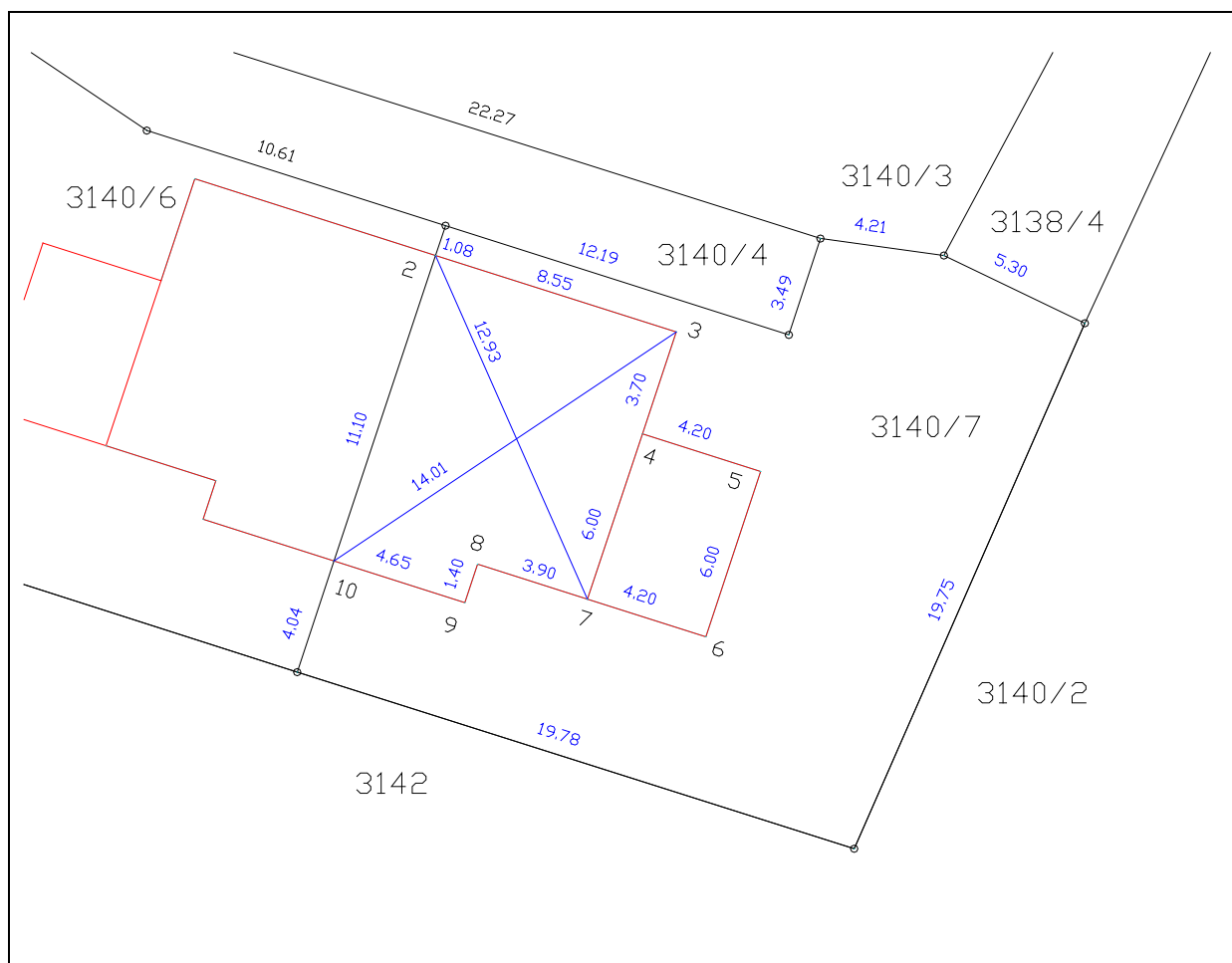
Pred izvedbo postopka zakoličbe objekta je geodet predhodno obvestil lastnika oziroma naročnika – investitorja, izvajalca in predstavnika lokalne skupnosti, kjer jim je sporočil uro in kraj zakoličenja.

Zakoličenje objekta se je izvedelo v skladu s pogoji, ki so bili določeni v gradbenem dovoljenju.

Po končani zakoličbi objekta, je geodet izdelal zapisnik in katerega so podpisali vsi udeleženci, ki so se z zakoličbo strinjali. Zapisnik o zakoličbi na koncu potrdi odgovorni geodet ki jamči, da je izdelan v skladu z veljavno zakonodajo. Odgovorni geodet, ki je podpisal zapisnik, je v skladu z Zakonom o geodetski dejavnosti v celoti prevzel odgovornost za strokovno izvedbo geodetske storitve in izdelka, zato ga geodetska uprava ne overja, ampak ga hrani v posebni evidenci, če ji ga je geodetsko podjetje vročilo.

Zapisnik zakoličenja STANOVANJSKEGA DVOJČKA se nahaja v prilogi št.11.

Poleg zapisnika je bilo investitorju priloženo tudi poligonska mreža iz katere smo izhajali in nadmorske višine zakoličbenih točk (Priloga št.12), ter izdelan poseben zakoličbeni načrt (iz slike št. 9 je razviden izsek zakoličbenega načrta).



Slika št. 9: Izsek zakoličbenega načrta

Lahko pa se zgodi tudi, da se sama zakoličba ne more izvesti, zaradi neskladja dejanskega stanja na terenu in stanja pri legi novozgrajenega objekta. Tako se lahko pojavijo razlike, katere niso izpolnjene, katere so podane v gradbenem dovoljenju. Zato zakoličbe objekta ne smemo opraviti brez soglasja tistega upravnega organa za gradbene zadeve, kateri je izdal gradbeno dovoljenje. Ta nato lahko določi dodatne pogoje v zvezi z ugotovljenimi razlikami. Lahko pa zahtevo, za izdajo soglasja izda z odločbo, ki jo izda v skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank.

9. IZMERA NOVEGA STANJA IN VPIS V URADNE EVIDENCE(16. IN 93. ČLEN ZGO – 1)

Evidentiranost objektov se zagotavlja v postopku izdaje gradbenih in uporabnih dovoljenj ter z vpisovanjem zgrajenih objektov v uradne evidence.

Po končani gradnji investitor pri upravnem organu za gradbene zadeve vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana.

Uporabno dovoljenje je namreč odločba, s katero upravni organ, ki je bil pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, na podlagi tehničnega pregleda, dovoli začetek uporabe objekta.

V zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja je treba navesti, da je objekt zgrajen oziroma rekonstruiran v skladu z gradbenim dovoljenjem, številko in datum gradbenega dovoljenja, podatke o projektantu, ki je izdelal projekt za izvedbo in projekt izvedenih del ter podatke o izvajalcu oziroma izvajalcih, ki so objekt gradili oziroma rekonstruirali.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve, imenuje komisijo za tehnični pregled in določi datum tehničnega pregleda. V komisiji za tehnični pregled morajo biti predstavniki tistih projektnih soglasodajalcev, ki so določili pogoje ali dali soglasje k projektnim rešitvam za gradnjo. Če je zaradi tehnične ali druge specifičnosti objekta potrebno, se lahko v komisijo imenujejo še drugi strokovnjaki.

Investitor mora na dan tehničnega pregleda predložiti:

- projekt izvedenih del z izjavo, s katero nadzornik potrdi, da so bile med gradnjo v projekt vnesene vse spremembe in so te skladne z izdanim gradbenim dovoljenjem,
- gradbeni dnevnik,
- geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji, ki se izdelava v skladu z geodetskimi predpisi kot topografsko-katastrski načrt,
- dokazilo o zanesljivosti objekta,
- projekt za vzdrževanje in obratovanje objekta in
- druge podatke in dokazila, če tako za določeno vrsto objektov določa gradbeno dovoljenje ali poseben zakon

Za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja, se izda uporabno dovoljenje brez poprej opravljenega tehničnega pregleda, če investitor zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja poleg geodetskega načrta novega stanja zemljišča priloži izjavo projektanta in nadzornika, da je takšna stavba zgrajena v skladu s predpisi. Pri izdelavi geodetskega načrta, kateri obsega novo stanje terena, je treba poleg novozgrajenega objekta posneti tudi vse na novo izvedene komunalne vode, poti, skratka vse kar se je na novo izvedlo pri gradnji objekta.

9.1 Vpis v zemljiški kataster

Zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti, za katere je z Zakonom o graditvi objektov predpisano gradbeno dovoljenje, je treba evidentirati v **zemljiškem katastru**. V zemljiškem katastru se vodijo naslednji podatki:

- parcelne številke
- površine parcel
- lastnike
- dejanske rabe zemljišč

vodijo pa se tudi podatki, ki so vezani z registrom prostorskih enot in zemljiško knjigo.

Najpozneje v 15 dneh po dnevu pravnomočnosti uporabnega dovoljenja mora investitor pri projektantu oziroma geodetskem podjetju naročiti projekt za **vpis v uradne evidence**, v primeru gradnje za trg pa takoj po prevzemu takšnega projekta tudi poskrbeti za **vpis objekta v zemljiški kataster** oziroma v primeru stavbe tudi v **kataster stavb**. V primeru objekta gospodarske javne infrastrukture mora investitor najpozneje v 15 dneh po dnevu pravnomočnosti uporabnega dovoljenja tudi poskrbeti, da se takšen objekt vpiše v **kataster gospodarske javne infrastrukture**. (ZGO-1, 105 člen).

Najpogosteje se na zahtevo stranke vpisuje objekt v zemljiški kataster. Ob vpisu objekta v zemljiški kataster običajno novozgrajenemu objektu vpišemo pripadajočo gradbeno parcelo. Vpis objekta v zemljiški kataster se izvede na podlagi zahteve stranke - lastnika. Vpis objekta v zemljiški kataster izvedemo na podlagi postopka Sprememba vrste rabe. V postopku spremembe vrste rabe objektu geodet določi koordinate obodnih točk, s pomočjo katerih se objekt nato vpiše v zemljiško-katastrske načrte in vpiše v uradne evidence.

Objekt, ki se ga evidentira v zemljiški kataster dobi ustrezno katastrsko kulturo (stanovanjska stavba, poslovna stavba, gospodarsko poslopje, garaža, funkcionalni objekt, spomenik, porušeni objekt), gradbeno parcelo pa določimo najpogosteje v vrsto rabe dvorišče.

Ko je objekt vrisan v katastrske načrte, geodetska uprava na zahtevo lastnika izda hišno številko.

Za pridobitev hišne številke je namreč pogoj vpis objekta v uradne evidence. K vlogi za določitev hišne številke (priloga št.13) je poleg osnovnih podatkov priložiti tudi naslednje:

- načrt parcele s tlorisom stavbe in označenim glavnim dostopom do stavbe
- gradbeno dovoljenje
- upravno takso

9.2 Vpis v kataster stavb

Ob vpisu v zemljiški kataster se lahko izvede tudi vpis v kataster stavb in register prostorskih enot.

Zakonska podlaga za vzpostavitev katastra stavb je Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, natančneje pa je določen s Pravilnikom o vpisih v kataster stavb, ki je bil objavljen kot podzakonski predpis Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.

V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb.

9.3 Vpis objekta v register prostorskih enot

Registerski podatki se v kataster stavb vpišejo na osnovi prijave za vpis registrskih podatkov ali s prevzemom iz druge evidence. Prijavo za vpis lahko pri Geodetski upravi vloži lastnik stavbe ali dela stavbe, najemnik stavbe ali dela stavbe, investitor gradnje stavbe.

V registru prostorskih enot se evidentirajo katastrske občine, naselja, lokalne skupnosti, območja volišč in drugih prostorskih enot, določene s predpisom ministra. V registru prostorskih enot se poleg prostorskih enot evidentirajo tudi podatki o ulicah in hišnih številkah.

Zemljiški kataster, kataster stavb, evidenca državne meje in register prostorskih enot so javne evidence, zato ima vsakdo pravico vpogledati v te podatke.

Danes je možen že elektronski vpogled v centralno bazo zemljiške knjige, zemljiškega katastra in registra prostorskih enot.

V konkretnem primeru se vpis v kataster še ni izvedel, ker investitor še ni zaključil z gradnjo objekta.

10 ZAKLJUČEK

Geodetska dela pri izdelavi projektne in tehnične dokumentacije predstavljajo velik delež med geodetskimi storitvami nasploh.

Pomembno je, da geodeti poznamo investicijski proces in vlogo geodetskih storitev v njem.

Pri pisanju diplomskega dela sem ugotovila, da ima geodet veliko vlogo pri gradnji objekta. Saj za uspešno gradnjo objekta ne stoji samo izvajalec in projektant, temveč tudi geodet, ki opravi veliko geodetskih del pred, med in po gradnji objekta.

Delo geodeta je v diplomski nalogi prikazano skozi gradnjo manj zahtevnega objekta, kateri se je urejal na prostorskem ureditvenem območju.

Poudarek je predvsem v prikazu geodetskih del, ki so bili potrebni pri gradnji objekta:

- geodetski načrt obstoječega stanja zemljišča,
- geodetski načrt novega stanja zemljišča za potrebe uporabnega dovoljenja,
- ureditev meje in parcelacija,
- zakoličba objekta,
- vpis objekta v zemljiški kataster,
- pridobitev hišne številke.

Napake, ki se pojavijo pri samih geodetskih postopkih nastanejo pogosto zaradi nesodelovanja projektantov z geodeti, ter v pomanjkanju njihovega znanja. Ključni problem pri gradnji objektov je ta, da investitor nima predhodno urejene meje. Zato se pri izdelavi geodetskega načrta vrišejo informativne meje, ki pa dosega koridor tudi do 5 metrov. Projektant zaradi pomankljivega znanja in nesodelovanja lahko napačno locira objekt v prostor in s tem povzroči poseg na tuje zemljišče, kar lahko pripelje tudi do odškodninskih tožb.

Vsekakor pa bi moral vsak investitor pred gradnjo novega objekta imeti urejene posestne meje.

Veliko napak in problemov bi odpravili že, če bi investitor naročil geodetske storitve samo pri enem geodetskem podjetju, kateri bi z izvajanjem potrebnih geodetskih postopkov spremljal graditev objekta od začetka do konca.

Geodeti, projektanti, investitorji in izvajalci bi s tesnim sodelovanjem s svojimi znanji in obvladanjem postopkov skupaj dosegli uspešno zaključeno gradnjo objekta.

V diplomski nalogi so na kratko predstavljeni tudi zakoni in podzakonski akti, kateri so potrebni pri gradnji objektov.

11 VIRI

Zakoni:

- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, Uradni list, RS, št.52/2000, 37/2002)
- Zakon o geodetski dejavnosti (ZgeoD, Uradni list, RS, št.8/00)
- Zakon o graditvi objektov – 1 (ZGO – 1, Uradni list, RS, št.102/04)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP,Uradni list, RS, št.80/99, 70/00, 52/02)
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN, Uradni list, SRS, št.. 18-931/84 z dopolnitvami)
- Zakon o urejanju prostora (ZureP – 1, Uradni list, RS, št.110/02)

Podzakonski predpisi:

- Pravilnik o geodetskem načrtu (Uradni list, RS, št.40/04)
- Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list, RS, št. 35/03)
- Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list, RS, št.66/04)
- Pravilnik o urejanju in spreminjanju mej parcel, ter evidentiranju mej parcel v zemljiški kataster (Uradni list, RS, št.1/04)

Internetne strani:

- [http:// www.izs.si](http://www.izs.si) (januar 2006)
- [http:// www.lgb.si/predpisi](http://www.lgb.si/predpisi) (februar 2006)
- [http:// www.upravneenote. si](http://www.upravneenote.si) (februar 2006)
- [http:// www.sig-certifikati.si](http://www.sig-certifikati.si) (februar 2006)
- [http:// www.slonep.net/gradimo.html](http://www.slonep.net/gradimo.html) (marec 2006)

Ostali viri:

- Kidrič, T. 2005 Vloga geodeta pri gradnji objektov od idejne zasnove do uporabnega dovoljenja(Dipl. naloga – VSŠ, Ljubljana, UL, FGG. Oddelek za geodezijo, inženirska smer)
- Geodetski vestnik 49/2005-4 (str.567-576)
- Geodetski vestnik 50/2006-1 (str.60-69)

KAZALO PRILOG

Priloga št.1: Vloge za izdajo gradbenega dovoljenja

Priloga št.2: Skica ureditve meje in parcelacije

Priloga št.3: Odločbe, ki jo je izdala geodetska uprava.

Priloga št.4: Primer zemljiško knjižnega predloga

Priloga št.5: Vloga za izdajo lokacijske informacije

Priloga št.6: Geodetski načrt

Priloga št.7: Certifikat

Priloga št.8: Spisek soglasodajalcev

Priloga št. 9: Primer podatkov o posameznem soglasdajalcu (Elektro Ljubljana in Zavoda za varstvo kulturne dediščine)

Priloga št.10: Gradbeno dovoljenje

Priloga št.11: Zapisnik zakoličenja

Priloga št.12: Zakoličbene točke

Priloga št.13: Vloga za izdajo hišne številke

Priloga št.1: Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja

INVESTITOR

ime in priimek ali naziv pravne osebe _____

EMŠO stranke/fizične osebe, na katere zahtevo je
postopek začel _____

zakoniti zastopnik pravne osebe _____

Naslov: _____

Telefon: _____

UPRAVNA ENOTA _____

VLOGA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA

Podpisani vložnik _____ prosim za izdajo gradbenega
(ime in priimek)
dovoljenja.

Vrsta gradnje (ustrezno obkroži ali dopiši):

- ☐ gradnja novega objekta ☐ prizidava ☐ nadzidava ☐ drugo
- ☐ odstranitev obstoječega objekta _____
- ☐ nadomestna gradnja _____
- ☐ sprememba namembnosti objekta _____
- ☐ rekonstrukcija objekta _____

Namen rabe (stanovanjski, počitniški, stanovanjsko-poslovni, poslovni, industrijski, kmetijski ali drugi objekti) –
ustrezno vpiši:

Poseg bo na zemljišču s parcelno št. _____, _____, k. o. _____
oziroma na objektu z naslovom _____

Zahteva za izdajo dovoljenja se nanaša na rekonstrukcijo objekta, ki je bil zgrajen po letu 1967, in sicer na podlagi
gradbenega dovoljenja št. _____ z dne _____.

Prilagam naslednje obvezne priloge:	Priloženo	
1. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami (2 izvoda)	DA	NE
2. Druge listine, če tako določa zakon	DA	NE
3. Dokazilo o pravici graditi, če ta še ni vpisana v zemljiško knjigo	DA	NE

Organ bo za postopek pridobil:

- podatke iz zemljiške knjige kot dokazilo, da ima investitor pravico graditi na določenem zemljišču.

Če želite, lahko te podatke sami dostavite kot		Prilagam	
-	zemljiškoknjižni izpisek	DA	NE
-	druga dokazila (razne pogodbe in podobno)	DA	NE

Žig
(za pravne osebe)

Podpis investitorja oz. vložnika s pooblastilom

Datum: _____

Po Zakonu o upravnih taksah je treba plačati upravno takso:

- za vlogo _____ SIT,
- za odločbo _____ SIT.

Priloga št.3: Odločba, ki jo je izdala Geodetska uprava

REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PROSTOR IN ENERGIJO
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA

Št.: 90312-1818/2004-2
Datum: 23.8.2004

k.o.
IDPOS

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana izdaja na podlagi 21. člena Zakona o geodetski dejavnosti (Ur.LRS, št. 8/00 in 110/2002) in 9. člena Uredbe o določitvi območnih uprav Geodetske uprave Republike Slovenije, njihovih območij in sedežev (Ur.LRS, št. 49/00) v postopku ureditve mej, parcelacije, spremembe v vrsti rabe in izravnave meje na zahtevo lastnikov:

-
-

ODLOČBO

1. V katastrski občini je na parcelah 3140/1, *285, *357 ugotovljena sprememba v vrsti rabe. Nova vrsta rabe je travnik, pot, dvorišče in gospodarsko poslopje.
2. V katastrski občini so se v postopku ureditve mej uredile meje med parcelami 3138/1, 3140/1, *285 in parcelami 3138/3, 3138/4, 3140/2, 3142, 3316/2, 3318, *280.
3. V katastrski občini se je izravnala meja med parcelami 3138/1, 3140/1, *285 in parcelama 3316/2, 3318.
4. V katastrski občini so se parcele 3140/1, *285 in *357 v postopku parcelacije najprej združile, nato pa delile. Oblikovane so bile nove parcele 3140/3, 3140/4, 3140/5, 3140/6, 3140/7, 3140/8, 3140/9. Parcelne številke 3140/1, *285 in *357 so bile ukinjene.
5. V katastrski občini se je delila parcela 3138/1. Oblikovani sta bili novi parceli 3138/5 in 3138/6, parcelna številka 3138/1 pa je bila ukinjena.

Meje med zgoraj navedenimi parcelami potekajo po zemljiškokatastrskih točkah tako kot prikazuje grafični prikaz z zemljiškokatastrskimi točkami, ki je sestavni del izreka te odločbe. Odebeljena linija prikazuje urejeno mejo.

OBRAZLOŽITEV

1. Geodetsko podjetje je po pooblastilu in v skladu s 94. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, Ur.LRS št. 52/00) na Območni geodetski upravi Ljubljana (OGU Ljubljana) dne 27.7.2004 vložilo zahtevo za spremembo v vrsti rabe na parcelah 3140/1, *285, *357 v katastrski občini . Geodetsko podjetje je skladno z določili Pravilnika o katastrski klasifikaciji zemljišč (Ur.LRS št. 28/79) in Pravilnika o vodenju vrst rabe v zemljiškem katastru (Ur.LRS št. 41/82) ter na podlagi strokovnega mnenja katastrskega agronoma ugotovilo spremembe v vrsti rabe in jih evidentiralo, kar je razvidno iz zapisnika o opravljenem ogledu št. 2004-0129 z dne 16.4.2004.
2. Geodetsko podjetje je po pooblastilu in v skladu z 17., 19., 45., 46. in 56. členom ZENDMPE na OGU Ljubljana dne 27.7.2004 vložilo zahtevo za ureditev meje, parcelacijo in izravnavo mej parcel 3138/1, 3140/1, *285, *357 v katastrski občini . Zahtevi je bil priložen enoten elaborat, ki vsebuje sestavine elaborata ureditve meje, izravnave meje in parcelacije, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje .
3. Lastniki parcel, navedenih v 2. točki izreka te odločbe, so se strinjali s potekom mej, kot so bile označene z mejniki na mejni obravnavi, ki jo je dne 16.4.2004 opravilo geodetsko podjetje . To so potrdili s svojimi podpisi na zapisniku o ureditvi mej in na izjavah o strinjanju s potekom mej (15., 21., 22., 26. člen ZENDMPE). OGU Ljubljana pred izdajo odločbe ni prejela nobenega preklica izjave, zato je v skladu z 32. členom ZENDMPE izdala to odločbo.

REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PROSTOR IN ENERGIJO
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA

4. Na podlagi urejenih mej je geodetsko podjetje _____ izvedlo izravnavo meje med parcelami 3138/1, 3140/1, *285 in parcelama 3316/2, 3318. Lastniki parcel 3138/1, 3140/1, *285, 3316/2 in 3318 so se strinjali s potekom izravnanih mej, kar so potrdili s svojimi podpisi na zapisniku o izravnavi meje in na izjavah o strinjanju s potekom izravnanih mej. OGU Ljubljana pred izdajo odločbe ni prejela nobenega preklica izjave, zato je v skladu s 56. členom ZENDMPE izdala to odločbo.
5. V skladu s 43. in 46. členom ZENDMPE je geodetsko podjetje _____ izvedlo najprej združitev parcel 3140/1, *285 in *357, nato pa delitev, kot je navedeno v 4. točki izreka te odločbe. Meje parcel, ki so se združevale, se v naravi niso označile z mejniki (45. člen ZENDMPE). Na podlagi 46. člena ZENDMPE urejanje mej med parcelami, ki so se združevale, ni bilo potrebno. Zaradi poenotenja sistema oštevilčbe parcel v zemljiškem katastru sta bili v skladu z Navodilom o preštevilčbi stavbnih parcel v zemljiškem katastru (Ur.l.SRS št. 15/84) in 104. členom ZENDMPE po uradni dolžnosti ukinjeni parcelni številki *285 in *357. O novooblikovanih parcelah je na podlagi 49. člena ZENDMPE OGU Ljubljana izdala to odločbo.
6. Na podlagi urejenih mej parcel (46. člen ZENDMPE) je geodetsko podjetje _____ izvedlo parcelacijo parcele 3138/1, kot je navedeno v 5. točki izreka te odločbe. O novooblikovanih parcelah je na podlagi 49. člena ZENDMPE OGU Ljubljana izdala to odločbo.
7. Ko postane ta odločba dokončna, bo OGU Ljubljana v skladu z 11. členom ZENDMPE izdala obvestilo o površini za novooblikovane parcele iz te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njenega prejema. Pritožba se vloži pisno ali da ustno na zapisnik v sprejemni pisarni na Geodetski upravi Republike Slovenije, Območni geodetski upravi Ljubljana, Cankarjeva 1/III, Ljubljana. O pritožbi odloča Ministrstvo za okolje, prostor in energijo v Ljubljani. Pritožbo je potrebno kolkovati pa tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Ur.l.SRS št. 8/00) v znesku 3400,00 SIT.

Taksa za vlogo in odločbo po tarifni številki 1 in 3 Zakona o upravnih taksah je plačana in uničena na vlogi.

Postopek je vodila: Živa J. Debevc, univ.dipl.inž.geod.

Debevc

Po pooblastilu direktorja
Območne geodetske uprave Ljubljana
Bernarda Berden, univ.dipl.inž.geod.

Berden

Odločbo vročiti:

-
-
-
-
-
-
- Arhiv Območne geodetske uprave Ljubljana

Priloga št.4: Primer zemljiškoknjižnega predloga

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

Za vknjižbo pridobitve	lastninske pravice
pri nepremičnini	parc. št.
vpisani pri vložku št.

PREDLAGATELJ:

Datum:

Podpis_____

Priloge:

- Darilna pogodba z dne
- Sodna taksa 17/1 in 18/1 ZST v znesku je plačana.

Predlagatelj zahteva, da sodišče

ODLOČI

Na podlagi naslednjih listin:

- Darilne pogodbe z dne

se pri nepremični parц.št. v izmeri K.o.

dovoli

Vknjižba lastninske pravice v korist imetnika:

.....

Priloga št.5: Vloga za izdajo lokacijske informacije

VLAGATELJ

ime in priimek ali naziv pravne osebe _____

zakoniti zastopnik pravne osebe _____

naslov _____

telefon _____

OBČINA _____

VLOGA ZA IZDAJO LOKACIJSKE INFORMACIJE

Prosim za izdajo lokacijske informacije za zemljišče (objekt) parcelna št. _____ k.o. _____

Lokacijsko informacijo potrebujem za naslednji namen:

- gradnje objektov oziroma izvajanje del na zemljiščih ali objektih
- prometa z nepremičninami
- določitve gradbene parcele k obstoječemu objektu
- drugo (opiši)

K lokacijski informaciji priložite tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta DA NE

žig
(za pravne osebe)

Podpis vlagatelja

Datum: _____

Po Zakonu o upravnih taksah je potrebno plačati upravno takso:

- za lokacijsko informacijo _____ SIT
- za kopijo kartografskega dela prostorskega akta _____ SIT

Priloga št.7: Certifikat geodetskega načrta

CERTIFIKAT GEODETSKEGA NAČRTA

1. Naročnik geodetskega načrta:

.....
(ime in priimek fizične osebe oz. firma družbe)

2. Odgovorni geodet:

.....
(ime in priimek odgovornega geodeta, identifikacijska številka odgovornega geodeta)

potrjujem,

da je geodetski načrt št.

.....
(številka geodetskega načrta)

izdelan skladno s predpisi in z namenom uporabe, opredeljenim v točki 3. tega certifikata.

3. Namen uporabe geodetskega načrta: (ustrezno označi)

- za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta
- za pripravo lokacijskega načrta
- geodetski načrt novega stanja zemljišča
- drug namen _____/_____

4. Podatki o vsebini geodetskega načrta:

Podatki	Vir podatkov	Institucija	Datum	Natančnost
<i>relief</i>	<i>geod. izmera</i>		<i>03.05.04</i>	<i>0,1 m</i>
<i>stavbe</i>	<i>geod. izmera</i>		<i>03.05.04</i>	<i>0,1 m</i>

<i>gradbeni inženirski objekti</i>	<i>geod. izmera</i>		03.05.04	0,1 m
<i>raba zemljišča</i>	<i>geod. izmera</i>		03.05.04	0,1 – 0,3 m
<i>meje zemljiških parcel</i>	<i>DKN, KKN</i>	<i>GURS, IOGU Ljubljana</i>	03.05.04	± 0,12 –1,0 m
<i>geodetske točke: 6-00050, 4-00252, 400172</i>	<i>geod. izmera</i>	<i>GURS, IOGU Ljubljana</i>	1998	<i>čep, Cerkev Antena</i>

5. Pogoji za uporabo geodetskega načrta:

- geodetski načrt se uporabi za pripravo projektne dokumentacije PGD za graditev objekta.

Ljubljana,

.....
(osebni žig in podpis odgovornega geodeta)

.....
(žig geodetskega podjetja,
podpis odgovorne osebe)

Priloga št.8: Spisek soglasodajalcev

1. Upravljalci gospodarske javne infrastrukture
Komunalna infrastruktura: JPK BREZOVICA d.o.o., Kamnik pod Krimom 6, 1352 Preserje
Prometna infrastruktura: OBČINA BREZOVICA, Občinska Uprava, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica
Energetska infrastruktura: ELEKTRO LJUBLJANA d.d., DE Ljubljana okolica, Slovenska cesta. 58, 1000 Ljubljana
Telekomunikacijska infrastruktura: TELEKOM SLOVENIJE d.d., Enota Ljubljana, Stegne 19, 1000 Ljubljana
Druga gospodarska javna infrastruktura: /

2. Soglasodajalci na območjih varovanj in omejitev
Varstvo voda: /
Varstvo okolja: /
Varstvo kulturne dediščine: ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture: (npr. varovalni pas ceste, želez. proge, letališča, elektroenergetskega voda, plinovoda, kom. infrastrukture) /
Upoštevanje obrambnih potreb: /

Priloga št.9: Primer podatkov o posameznem soglasodajalcu

Soglasodajalec: ELEKTRO LJUBLJANA d.d., DE Ljubljana okolica, Slovenska cesta. 58, 1000 Ljubljana (ELEKTRIKA)									
Vloga za določitev projektnih pogojev z dne:				01.07.04.		Št.			
<input type="checkbox"/> Izdani:	DA			<input type="checkbox"/> Molk:			<input type="checkbox"/> Zavrnjeno:		
Datum:	16.07.04	Št.	920/2004	Povratnica			Datum:		Št.
<p>Predpis, ki je bil podlaga za izdajo mnenj/soglasij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o graditvi objektov – 2., 50.in 206. člen (Ur. list RS, št. 110/02) - Energetski zakon – 48. člen (Ur. list RS, št. 79/99 in 8/00) - Zakon o urejanju prostora – 2. in 7. člen (Ur. list RS, št. 110/02) - Uredba o načinu izvajanja gospodarskih javnih služb s področja distribucije električne energije – 21. in 57. člen (Ur. list RS, št. 54/00) - Uredba o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Ur. list RS, št. 117/02) 									
<p>Projektni pogoji, mnenja, smernice za projektiranje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Za priključek objekta je potrebno zgraditi nizkonapetostni priključni vod, izveden nadzemno s samonosnim kablskim snopom tipiziranega prereza 2. Mesto priključitve je obstoječa konzola, nameščena na ostrešju stanovanjske hiše, stoječe na zemljišču parcelna št. *309, k.o. Kamnik 3. Vrsta vodnikov priključka je X00/0-A tipiziranega prereza 3x35+71,5 mm² 4. Na fasadi stanovanjske hiše je potrebno predvideti vgradnjo tipske PVC priključne merilno - varovalne omarice minimalnih dimenzij 600x900 mm. V priključno omarico se vgradi omejevalec toka (tarifne varovalke), merilne naprave in odvodnike prenapetosti razreda B. Priključna omarica mora biti locirana na stalno dostopnem mestu. Na ostrešju se vgradi tipsko leseno konzolo KL (ali strešno stojalo 3"). Med leseno konzolo (strešnim stojalom) in priključno omarico je potrebno predvideti vgradnjo PVC cevi Ø_{min} 60 mm, med omarico in koto terena pa vgradnjo 3 PVC cevi Ø 80 mm. 5. Maksimalna moč objekta lahko znaša: <ul style="list-style-type: none"> - priključna moč 13 kW na enoto (vrednost omejevalca toka 3x20 A) - obračunska moč 9 kW na enoto (vrednost omejevalca toka 3x20 A) 6. Prednapetostna zaščita: <ul style="list-style-type: none"> - v priključni omarici je potrebno predvideti vgradnjo prednapetostnih odvodnikov razreda B ter izvedbo ustrezne ozemljitve pocinkanim valjancem 25x4 mm - predhodna upornost ozemljitve ne sme preseči vrednost 5,0 Ω 7. Merilne naprave za stanovanjsko hišo morajo biti vgrajene v priključni omarici in morajo obsegati: <ol style="list-style-type: none"> a) v primeru enotarifnega merjenja: <ul style="list-style-type: none"> - enofazni števec delovne energije ISKRAEMECO tip E84CV-9, 1x230V, 10-40 A ali - trifazni števec delovne energije ISKRAEMECO tip T31CV-9, 3x230/400V, 10-40 A ali - trifazni števec delovne energije ISKRAEMECO tip MT300-D1A51, 3x230/400V, 10-40 A b) v primeru dvotarifnega merjenja: <ul style="list-style-type: none"> - enofazni števec delovne energije ISKRAEMECO tip E84CV-9, 1x230V, 10-40 A ali - trifazni števec delovne energije ISKRAEMECO tip T31CV-9, 3x230/400V, 10-40 A ali - trifazni števec delovne energije ISKRAEMECO tip MT300-D1A51, 3x230/400V, 10-40 A 8. Električna instalacija v objektu mora izpolnjevati pogoje za TT sistem napajanja, kot zaščitni ukrep pred nevarno napetostjo dotika se uporabi napravo na diferenčni tok 9. Način ozemljitve objekta se izvede s temeljnim ozemljilom 									

10. V objektu mora biti izvedeno glavno izenačevanje potencialov
11. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (izvedbo nizkonapetostnega priključka) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi
12. Pred priklopom objekta na distribucijsko omrežje si morata investitorja pridobiti soglasji za priključitev, v katerih bodo definirani tehnični parametri priključitve. Vlogi investitorja oddata v nadzorništvo Vrhnika, Ljubljanska cesta 23, Vrhnika. Vlogi za soglasje je potrebno priložiti fotokopijo lokacijske informacije, mapno kopijo in 3 izvide srhitektoške situacije oz. komunalne ureditve ter načrt za izvedbo (PZI) nizkonapetostnega priključka. Vloga mora biti kolkovana po tarifi št. 1 in 3 ZUT (4.250,00 SIT)
13. V fazi pridobivanja 'dokazila o pravici graditi' elektroenergetske infrastrukture morajo biti pridobljene overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževaja omejene infrastrukture v zemljiško knjigo
14. V projektni dokumentaciji mora biti navedeno: V kolikor bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano elektroenergetsko napravo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti distributerja omrežja
15. Za pridobitev gradbenega dovoljenja morata investitorja pridobiti soglasje JP Elektro Ljubljana d.d. na projektno dokumentacijo. K vlogi morajo biti priložene služnostne pogodbe in dokazila o vložitvi predloga za vpis služnostnih pravic iz tretje točke teh pogojev v zemljiško knjigo, načrt nizkonapetostne instalacije ter upravni koleki v vrednosti 170,00 SIT)
16. Odjemalec z nemirnim odjemom so mora zagotoviti lastni tokokrog iz transformatorske postaje oziroma ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje
17. Za primer rezervnega in zanesljivejšega napajanja zahtevnejših porabnikov si mora odjemalec zagotoviti rezervni vir napajanja, oziroma sistem brezprekinitvenega napajanja
18. Pred priključitvijo odjemnega mesta na distribucijsko omrežje morata investitorja skleniti pogodbo o priključitvi objekta na elektroenergetsko omrežje ter zagotoviti nadzor nad izvedbo del strani distributerja elektroenergetskega omrežja
19. Projektni pogoji prenehajo veljati, če investitorja v dveh letih od izdaje ne izpolnita vseh zahtev teh pogojev ali v tem roku pri upravnem organu ne vložita zahtevka za pridobitev gradbenega dovoljenja
20. Investitorja sta dolžna naročiti in plačati vse stroške morebitne prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročata z omejeno gradnjo
21. Investitorja nosita vse stroške izvedbe priključka na omrežje

Opisi skladnosti projektnih rešitev s pogoji/mnenji/smernicami za projektiranje:

1. Objekt bo priključen na javni električno omrežje po smernicah Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana okolica
2. Tehnične rešitve električnih instalacij so obdelane v načrtu elektro instalacij št. 7235, ki ga je izdelalo podjetje, in je sestavni del projektne dokumentacije PGD, št. 223/2004, ki ga je izdelalo podjetje.


Opisi skladnosti projektnih rešitev s pogoji/mnenji:

(če je bilo soglasje zavrnjeno in je bilo potrebno popraviti projektne rešitve)

Vloga za izdajo z dne:				Št.	
<input type="checkbox"/> Izdano:		<input type="checkbox"/> Molk:		<input type="checkbox"/> Zavrnjeno:	
Datum:		Št.	Povratnica	Datum:	Št.

Soglasdajalec:									
ZAVOD ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana (KULTURNOVARSTVO)									
Vloga za določitev projektnih pogojev z dne:					01.07.04.	Št.			
<input type="checkbox"/> Izdani:	DA			<input type="checkbox"/> Molk:		<input type="checkbox"/> Zavrnjeno:			
Datum:	28.7.2004	Št.	390/2004-ABM	Povratnica		Datum:		Št.	
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo mnenj/soglasij:									
/									
Projektni pogoji, mnenja, smernice za projektiranje:									
<ol style="list-style-type: none">1. Ustrezni sta pozicija in podolžni tloris objekta. Menimo, da je izzidek ob južni fasadi, ki presega polovico dolžine celotne fasade predimenzioniran, zato bi ga bilo potrebno zožiti2. Višinski gabarit objekta ustreza3. Streha: simetrična dvokapna, krita z opečno kritino, naj ne presega naklon 40 stopinj. Frčada na severni fasadi naj bo krita s simetrično dvokapno streho.4. Okna naj bodo pokončna in simetrično razporejena.5. Balkona ob južni fasadi v višini mansarde sta s stališča varstva kulturne dediščine – neustrezen element oblikovanja.6. Fasade naj bodo izvedene v zaglajenem zidarskem ometu bele ali pastelne barve. Talni zidec naj bo toniran in ne obložen kakšnimi koli drugačnimi materiali.									
Opisi skladnosti projektnih rešitev s pogoji/mnenji/smernicami za projektiranje:									
<ol style="list-style-type: none">1. Objekt bo izveden po smernicah Zavoda za varstvo kulturne dediščine, OE Ljubljana2. Tehnične rešitve so obdelane v načrtu arhitektura št. 223/2004									
Opisi skladnosti projektnih rešitev s pogoji/mnenji: <small>(če je bilo soglasje zavrnjeno in je bilo potrebno popraviti projektne rešitve)</small>									
Vloga za izdajo z dne:						Št.			
<input type="checkbox"/> Izdano:				<input type="checkbox"/> Molk:		<input type="checkbox"/> Zavrnjeno:			
Datum:		Št.		Povratnica		Datum:		Št.	

Priloga št.10: Gradbeno dovoljenje


REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
p.p. 2998
1111 Ljubljana

Šifra: 351-150/2005-8
Datum: 12/05-2005

Upravna enota Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik, izdaja v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na vlogo

in , na
podlagi 2. odstavka 24.člena Zakona o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo)(ZGO-1-UPB1)(Uradni list RS, št. 102/2004), po pooblastilu načelnice Upravne enote Ljubljana, št. sl.- 6/95 z dne 3. 1. 1995, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1.

a) Investitorju , se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo enote stanovanjskega dvojčka na zemljišču s parc. št. 3140/6 k.o. po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 223/2004 z datumom oktober 2004, ki ga sestavljajo: vodilna mapa in načrt arhitekture izdelana pri podjetju iz Ljubljane, načrt gradbenih konstrukcij, ki ga je izdelala iz Ljubljane, načrt elektro instalacij, ki ga je izdelalo podjetje podjetje Ljubljana , načrt nizkonapetostni priključni vod, ki ga je izdelal iz Ljubljane, načrt strojnih instalacij, ki ga je izdelal iz Ljubljane in geodetski načrt novega stanja zemljišča, ki ga je izdelal iz Ljubljane. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del tega dovoljenja.

b) Investitorjema , in se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo enote stanovanjskega dvojčka na zemljišču s parc. št. 3140/7 k.o. , po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 223/2004 z datumom oktober 2004, ki ga sestavljajo: vodilna mapa in načrt arhitekture izdelana pri podjetju iz Ljubljane, načrt gradbenih konstrukcij, ki ga je izdelala iz Ljubljane, načrt elektro instalacij, ki ga je izdelalo podjetje Ljubljana , načrt nizkonapetostni priključni vod, ki ga je izdelal iz Ljubljane, načrt strojnih instalacij, ki ga je izdelal iz Ljubljane in geodetski načrt novega stanja zemljišča, ki ga je izdelal iz Ljubljane. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del tega dovoljenja.

2. Pri gradnji je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

Arhitektonsko zazidalna situacija objektov z oznako(A in B);(A=B):

Enoti stanovanjskega dvojčka bosta zgrajeni na mestu že porušenega gospodarskega poslopja .

Gradbeno parcelo za enoto stanovanjskega dvojčka z oznako A predstavlja zemljišče s parc. št. 3140/6 k.o. , v izmeri 369,00m²; Za enoto stanovanjskega dvojčka z oznako B, pa predstavlja gradbeno parcelo zemljišče s parc. št. 3140/7 k.o. , v izmeri 368,00m²

3. Z gradnjo se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja oz na lastno odgovornost tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
4. Gradbeno dovoljenje neha veljati po preteku dveh let od dneva, ko je postalo pravnomočno, če investitorji tem roku ne pričnejo z gradnjo.
5. Stroškov postopka ni.

Obrazložitev:

Investitorji , Ljubljana in , so z vlogo dne 23/02-2005 zaprosili za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nadomestnega stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 3140/1 in .357 k.o. . Med postopkom so investitorji s spremembo vloge z dne 08/04-2005 zaradi parcelacije parcel in oblikovanja novih parcel na podlagi odločbe GU RS, Območne Geodetske uprave Ljubljana št. 90312-1818/2004-2 z dne 23/08-2004, zaprosili za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo enote stanovanjskega dvojčka na zemljišču s parc. št. 3140/6 k.o. , investitorju , ter za gradnjo enote stanovanjskega dvojčka na zemljišču s parc. št. 3140/7 k.o. , investitorjema , in

Vlogi so investitorji priložili:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 223/2004 z datumom oktober 2004, ki ga sestavljajo: vodilna mapa in načrt arhitekture izdelana pri podjetju iz Ljubljane, načrt gradbenih konstrukcij, ki ga je izdelala iz Ljubljane, načrt elektro instalacij, ki ga je izdelalo podjetje , načrt nizkonapetostni priključni vod, ki ga je izdelal iz Ljubljane, načrt strojnih instalacij, ki ga je izdelal iz Ljubljane in geodetski načrt novega stanja zemljišča, ki ga je izdelal iz Ljubljane
- aéro posnetek Geodetskega zavoda Slovenije dne 06/10-2004
- odločbo Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Ljubljana z grafičnim prikazom št. 90312-1818/2004-2 z dne 23/08-2004
- zemljiškoknjžni izpisek št. izpisa 3102/2005 izdan dne 17/02-2005, ki ga je izdala zemljiška knjiga Okrajno sodišče v Kopru.
- notarsko overjeno darilno pogodbo dne 05/11-2004 in darilno pogodbo med zakoncema v obliki notarskega zapisa dne 26/11-2004 z dokazili o vložitvi predloga za vpis pogodb v zemljiško knjigo

Skladno z določbo 206. člena in 206.a člena ZGO-I-UPB1, je bilo k projektnim rešitvam pridobljeno prometno soglasje Občine Brezovica št. 178/04-SK dne 06/12-2004, soglasje občine Brezovica –Komunalna dejavnost št. 79/04-PP dne 09/12-2004, soglasje Elektro Ljubljana št. 172/2005 dne 07/02-2005, projektne pogoje s soglasjem Telekomoma št. 1288/2004-LJ dne 26/07-2004.

- tloris enote stanovanjskega dvojčka: 8,50m x 8,40m z izidkoma na severni strani 1,30m x 9,40m in na južni strani 1,40m x 9,40m
- vertikalni gabarit: pritličje + nadstropje
- višina slemena: 7,55m
- višina kapi: 2,95m
- streha: simetrična dvokapnica z naklonom 40°, opremljena s frčadami ter smerjo slemena V-Z
- kritina: opečni bobrovec

Odmik enote stanovanjskega dvojčka z oznako A:

- od zemljišča s parc. št. 3140/4 k.o. : 1,08m
- od zemljišča s parc. št. 3142 k.o. : 4,00m
- od zemljišča s parc. št. 3140/5 k.o. : 11,06m

Odmik enote stanovanjskega dvojčka z oznako B:

- od zemljišča s parc. št. 3140/4 k.o. : 1,08m
- od zemljišča s parc. št. 3142 k.o. : 4,00m
- od zemljišča s parc. št. 3140/2 k.o. : 11,69m
- od zemljišča s parc. št. 3138/4 k.o. : 10,20m
- od zemljišča s parc. št. 3138/3 k.o. : 14,26m

Komunalna in energetska ureditev:

- Enoti bo priključen na krajevno vodovodno in nizkonapetostno električno omrežje

Kanalizacija:

- Začasno, do izgradnje javne kanalizacije bodo fekalne vode speljane v večprekatno nepropustno greznico brez odtoka, ločeno za vsako stanovanjsko enoto, locirani zahodno in vzhodno ob enoti stanovanjskega dvojčka. Pri postavitvi in vzdrževanju greznice je potrebno upoštevati strokovno navodilo o urejanju gnojšč in greznic v Ur. l. SRS, št. 10/85. Vsebinsko greznice mora redno prazniti za to pooblaščen organizacija.
- Čiste meteorne vode s strešnih površin bodo speljane preko peskolovov v ponikovalnico; Meteorne vode s parkirnih in voznih površin se bodo pred ponikanjem očistile preko lovilca olj.

Ogrevanje:

- Enoti bosta ogrevani iz individualnega sistema s pečjo na lahko kurilno olje; Vsaka stanovanjska enota bo imela ločeni cisterni, locirani zahodno in vzhodno ob enoti stanovanjskega dvojčka. Cisterni morata biti vgrajeni tako, da je v primeru poškodbe onemogočeno pronicanje škodljivih snovi v podtalnico ali kanalizacijo. Pri postavitvi in vzdrževanju cistern je potrebno upoštevati požarnovarnostne zahteve in priporočila.

Prometna in zunanja ureditev:

- Dovoz in dostop je predviden iz novonačrtovane dovozne poti s parc. št. 3140/4 k.o., ki se navezuje na glavno pot Kamnik – Plahanov laz s parc. št. 3316/2 k.o.
- Mirujoči promet: Za potrebe mirujočega prometa bosta za vsako stanovanjsko enoto zagotovljena dva parkirna mesta; na zahodnem in vzhodnem delu gradbene parcele.
- Dovožne površine pred objektom bodo protiprašno obdelane; ostali del parcele bo zatravljen in zasajen s sadnim drevjem in avtohtonim rastlinjem; Vse višinske razlike se premosti z zelenimi brežinami.

Stranke so tukajšnjemu upravnemu organu priložile tudi potrdilo občine Brezovica dne 15/02-2005, o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka
Poravnane obveznosti iz naslova komunalnega prispevka in nadomestila za degradacijo in
uzurpacijo prostora, so utemeljene z 5. točko 1. odstavka 66. člena ZGO-1-UPB1.

Investitorji so tukajšnjemu upravnemu organu tudi predložili notarsko overjeno soglasje
, solastnika dovozne poti na zemljišču parc. št. 3140/4 k.o.

Upravni organ je v postopku ugotovil, da se zemljišče, na katerem je predvidena predmetna
gradnja, nahaja po Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 (Ur.
list SRS, št. 11/86, Ur. list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94), Odloku o spremembah dolgoročnega
plana občin in mesta Ljubljana za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Ljubljana
Vič-Rudnik za obdobje 1986-1990, za območje Občine Brezovica (Ur. list RS, št. 73/98) in
Odloku o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljana za
obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Ljubljana Vič-Rudnik za obdobje 1986-1990,
za območje Občine Brezovica (Ur. list RS, št. 81/04) v območju urejanja VS 21/1 Kamnik
pod Krimom, ki se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje krajevnih
skupnosti Preserje, Notranje Gorice - del, Vnanje gorice - del (planske celote V20 Podpeč,
V21 Preserje, V22 Prevalje, V23 Brezovica in V46 Vnanje Gorice) (Ur. list RS št. 11/95,
73/98), Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za planske
celote V20 Podpeč, V21 Preserje, V22 Prevalje, V23 Brezovica in V46 Vnanje Gorice (Ur.
list RS št. 21/2005), ki obravnavano zemljišče uvršča v okvir morfološke enote 2D (vaška
jedra) in je namenjeno družinski stanovanjski gradnji.

Oblikovanje objektov v vaških jedrih in v območjih morfoloških enot 2D mora slediti
vzpostavljeni oblikovni identiteti in homogenosti območja ter biti prilagojeno okoliškim
objektom in ureditvam, zaradi česar je bilo pridobljeno predhodno soglasje Zavoda za varstvo
kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Ljubljana v obliki potrditve projektne
dokumentacije dne 09/09-2004.

Ugotovljeno je tudi, da je predvidena gradnja v skladu z določili skupnih meril in pogojev,
opredeljenih v 5.členu Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za plansko celoto V10
Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje Gorice (Ur. list RS, št. 9/94, 73/98. 29/03, 65/03), ki
veljajo tudi za območje urejanja VS 21/1 Kamnik pod Krimom, če ni s posebnimi merili
drugače določeno.

170. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 10/2002) določa, da do uveljavitve
strategije prostorskega razvoja Slovenije ostanejo v veljavi prostorske sestavine
dolgoročnega plana RS za obdobje od 1986 leta do leta 2000 in prostorske sestavine
srednjeročnega družbenega plana RS za obdobje od 1986 leta do leta 1990, 173. člen pa
določa, da prostorski ureditveni pogoji iz 25. člena ZUN prenehajo veljati z dnem uveljavitve
prostorskega reda občine, najkasneje pa tri leta po uveljavitvi strategije prostorskega razvoja
Slovenije.

Nadalje je ugotovljeno, da gradnja enot stanovanjskega dvojčka ustreza namenski rabi
prostora, vrsti dopustnih dejavnosti in vrsti gradnje. Obstoječe gospodarsko poslopje, ki se je
zaradi dotrajanosti porušilo pozimi leta 2001, je imelo izrazito podolžen tloris, s pritličjem in
izkoriščenim podstrešjem-povzeto po fotografijah.

Gradbeni parceli, določeni za vsako enoto objekta sta pozidani 24%, nepozidanih površin
znotraj gradbene parcele je 76%.

Upravni organ je v zvezi z navedenimi pogoji PUP-a upoštevač strokovne ugotovitve
ugotovil, da je zadevna gradnja v skladu z določili navedenih prostorskih dokumentov.

V postopku je bilo ugotovljeno, da ima projekt vse predpisane sestavne dele po 57. in 58. členu Zakona o graditvi objektov in da je izdelan v skladu s pogoji prostorskih ureditvenih pogojev.

Iz prikazanega vplivnega območja objekta v projektni dokumentaciji, kot to določa 49. člen ZGO-1-UPB1 v obsegu in na način določen v 19. do 25. členu Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. list RS, št. 66/2004) izhaja ugotovitev, da vse vrste pričakovanih vplivov kot so vplivi na mehansko odpornost in stabilnost, na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice, na varnost pri uporabi, na zaščito pred hrupom ter vplivi v zvezi z energijo in ohranjanje toplote v njih, ki jih zadevna gradnja povzroča v času gradnje kakor tudi v času uporabe objekta, ne segajo izven gradbene parcele. Iz navedenega je razvidno, da predmetni objekt ne bo negativno vplival na tla, vodo, zrak, sosednje objekte in zdravje ljudi.

Po določilu (2) odstavka 2. točke 62. člena že navedenega zakona so stranke v postopku tudi lastniki zemljišč izven gradbene parcele, na katerih je predvidena dovozna cesta in na katerih so predvideni komunalni priključki, prikazani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ter imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah.

Investitorji so k vlogi priložili tudi notarsko overjeno soglasja , da je seznanjen s predloženo projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja ter da se strinja z nameravano gradnjo, zato v skladu z (3) odstavkom 65. člena ZGO-1-UPB1, ustne obravnave ni bilo potrebno razpisati.

Upravni organ je ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja kot to določa 66. člen Zakona o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 110/2002, 47/2004), zato je bilo potrebno odločiti, kot je razvidno iz dispozitiva odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Pritožbo se vloži pisno neposredno ali pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Vič-Rudnik, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožba mora biti kolkovana po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah – uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB1 Uradni list RS št. 40/04) s 3.400,00 SIT upravne takse.

Taksa je plačana po tar. št. 1 in skladno z opombama (1) in (2) v tar. št. 39 Zakona o upravnih taksah -uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB1)(Uradni list RS, št. 40/2004, v znesku 800,00 SIT.

Postopek vodila
Edvina Urek
Višji referent II



Egon Breitenberger, univ.dipl.ing.
Vodja izpostave

Gradbeno dovoljenje vročiti z obvezno osebno vročitvijo:

- 1.
- 2.
- 3.

Priloga št. 11: Zapisnik zakoličenja

Zapisnik zakoličenja STANOVANJSKEGA DVOJČKA

Na zahtevo investitorja:

je bilo dneopravljeno zakoličenje objekta DVOSTANOVANJSKE ENOTE

v skladu s pogoji določenimi v:

- ☐ Gradbenem dovoljenju številka:z dne
- ☐ potrjenem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) številka projekta in številka načrta, ki ga je izdelalo podjetje

in na podlagi Zakona o geodetski dejavnosti (Ur.l. RS št. 8/00), Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur.l. RS št. 52/00) ter Zakona o graditvi objektov (80.člen, Ur.l. RS št. 110/02).

O zakoličenju objekta so bili dne telefonsko obveščeni naslednji udeleženci:

Investitor:

Izvajalec:

Investitor in izvajalec so seznanjeni z 80.členom ZGO-1 o zakoličenju objekta se odpovedujejo 8 dnevnemu roku vabljenja ter so seznanjeni z zakoličbenimi elementi objekta, se z njimi strinjajo in nanje nimajo pripomb.To s svojimi podpisi potrjujejo.

Investitor	Podpis
Izvajalec	Podpis

Sestavni del tega zapisnika je:

- seznam točk za zakoličbo
- načrt (zakoličbena situacija risba št. 6)
- skica terenske meritve
- gradbeno dovoljenje

Izhodiščna višina je v profilu zakoličbe 348,70 m kar pomeni 0.5 metra višje od kote objekta 0.00/348.20 m.

Zakoličenje je bilo opravljeno dne v skladu z veljavno zakonodajo in zgoraj navedenimi pogoji.

Odgovorni geodet	Podpis

Priloga št. 12: Zakoličbene točke

ZAKOLIČBENE TOČKE – OBJEKTA

POLIGONSKA MREŽA

št.točke	Y	X	št.točke	Y	X	Z
1	454537.544	90226.121	90000	454521.350	90242.850	349.980
2	454545.674	90223.474	400172	459276.490	87285.720	0.000
3	454553.804	90220.827	400252	453456.720	90694.250	0.000
4	454552.659	90217.309	400293	454471.340	90359.480	0.000
5	454556.653	90216.009	400327	454987.750	90866.380	0.000
6	454554.796	90210.304	600049	454504.281	90219.544	348.200
7	454550.802	90211.604	600050	454550.010	90268.350	350.470
8	454547.093	90212.811				
9	454546.660	90211.480				
10	454542.238	90212.919				

Priloga št.13: Vloga za izdajo hišne številke

REPUBLIKA SLOVENIJA Ministrstvo za okolje, prostor in energijo GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA LJUBLJANA 1000 Ljubljana, Cankarjeva cesta 1		IZPOLNI geodetska uprava	
		Občina	<input type="text"/>
PIŠITE TISKANO !		Vloga št. 902/12 -	<input type="text"/>
		Datum	<input type="text"/>
(priimek in ime)		Potrdilo št.	<input type="text"/>
(točen dosednji naslov)			
<input type="text"/>			
-enotna matična številka fizične osebe			
-matična številka in šifra dejavnosti pravne osebe			
V L O G A ZA DOLOČITEV, SPREMEMBO ALI UKINITEV HIŠNE ŠTEVILKE			
Na podlagi Zakona o imenovanju in evidentiranju naselij, ulic in stavb (Ur. list SRS št.5/80 in 47/86) zahtevam:			
- določitev hišne številke			
- sprememba hišne številke <input type="text"/>			
- ukinitve hišne številke <input type="text"/>			
Stavba je: stanovanjska - poslovna - počitniška (ustrezno podčrtaj)			
Stavba stoji na zemljišču s parcelo št. <input type="text"/>			
v katastrski občini <input type="text"/>			
Leto začetka gradnje (temelji) - porušitve <input type="text"/>			
Op.: <input type="text"/>			
Vlogi prilagam načrt parcele s tlorisom stavbe in označenim glavnim dostopom do stavbe.			
Dne <input type="text"/>			
(podpis)			
IZPOLNI geodetska uprava			
TTN 5 <input type="text"/>			
Stavbi se določi: naselje <input type="text"/>			
pošta <input type="text"/>			
ulica <input type="text"/>			
hišna številka <input type="text"/>			
lokalna skupnost <input type="text"/>			
Y <input type="text"/> X <input type="text"/> PO <input type="text"/>			

- 2 -

Stavba - JE

DL _____

NI evidentirana v zemljiškem katastru.

Vlogo je sprejel-a _____ dne _____

Taksa po tarifi št. 1 in 3 ZUT v znesku _____ sit je plačana in uničena na vlogi.

Uradni zaznamek:

- številka lokacijske odločbe _____

- številka gradbenega dovoljenja _____

- _____